



COMUNE DI OLIVETO CITRA

(Provincia di Salerno)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

(Legge Regionale n. 16 - 22.12.2004)

**Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 16/04/2009
Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 06/07/2009**

APRILE 2009

Responsabile del Settore : Geom. Ulderico Iannece

Gruppo di Progettazione :

Arch. Romualdo Zaccaria : responsabile del progetto e coordinatore

consulenza: **Università degli Studi di Napoli “ Federico II”**

Centro Interdipartimentale L.U.P.T.-

Laboratorio di Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Prof. Guglielmo Trupiano

Prof. Ing. Giovanni Del Conte

Il Sindaco : Italo Lullo

APRILE 2009

SOMMARIO

TITOLO I	NORME INTRODUTTIVE	
ART.1	Natura del Regolamento Urbanistico Edilizio	<i>Pag. 9</i>
ART.2	Principi	9
ART.3	Competenze e responsabilità	9
ART.4	Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio	9
ART.5	Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.	10
ART.6	Coordinamento con il Piano Regolatore Generale	10
ART.7	Definizioni di categorie edilizie	11
ART.8	Definizioni generali : <i>Sagoma Geometrica ed Urbanistica, Zona Territoriale Omogenea, Area Normativa, Comparto, Destinazioni, Aree di valore storico ambientale, Aree di pertinenza degli edifici storici, Verde privato, Parcheggio privato, Quote edificatorie del Comparto, Area di concentrazione dell'edificato, Filo stradale, Filo edilizio o Filo di edificazione continua, Allineamento vincolato , Asse retto , Asse di simmetria, Area urbanizzata.</i> Parametri di trasformazione urbanistica Parametri di trasformazione edilizia	16
ART.9	Altezza dei corpi di fabbrica	17
ART.10	Altezza dei vani agibili	18
ART.11	Volumi Tecnici	18
ART.12	Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi	19
ART.13	Comparto Edificatorio	23
ART.14	Attuazione dei Comparti Edificatori	24
ART.15	Monetizzazione degli Standards	24
ART.16	Tipologie degli interventi edilizi	25
ART.17	Opere e lavori eseguibili liberamente	29
ART.18	Demolizione e fedele ricostruzione	29
ART.19	Attività edilizia della Pubblica Amministrazione	29
ART.20	Destinazione d'uso	30
ART.21	Depositi di materiali a cielo aperto	30
ART.22	Varianti per le opere su immobili vincolati	30
ART.23	Demolizioni	31
ART.24	Manufatti Stagionali	31
ART.25	Opere urgenti	31
ART.26	Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti	32
ART.27	Permesso di Costruire	33
ART.28	Deliberazioni su opere pubbliche	34
ART.29	Permesso di Costruire in sanatoria	34
ART.30	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire	35
ART.31	Interventi realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività	38

	ART.32	Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l'esecuzione di interventi mediante Denuncia di Inizio Attività	Pag. 39
TITOLO II		PROCEDURE PER PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.	40
	ART.33	Nulla Osta paesistico ambientale	40
	ART.34	Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive	40
	ART.35	Soggetti Legittimati a richiedere il Permesso di Costruire	40
	ART.36	Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati	41
	ART.37	Rilascio del Permesso di Costruire	44
	ART.38	Caratteristiche formali del Permesso di Costruire	45
	ART.39	Decadenza, rinnovo, annullamento del Permesso di Costruire	46
	ART.40	Permesso di Costruire in deroga	46
	ART.41	Permesso di Costruire per varianti essenziali	46
	ART.42	Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.): formalità e procedure	47
TITOLO III		ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	49
	ART.43	Inizio dei lavori e formalità da esperire	49
	ART.44	Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori	49
	ART.45	Interruzione dei lavori	49
	ART.46	Ultimazione del rustico e dei lavori	49
	ART.47	Inadempienza delle disposizioni regolamentari	50
	ART.48	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici	50
	ART.49	Certificato di agibilità	50
	ART.50	Inconvenienti igienici	50
	ART.51	Dichiarazione di inagibilità	50
	ART.52	Cautele varie	51
TITOLO IV		LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E P.U.A. – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	52
	ART.53	Significato di lottizzazione	52
	ART.54	Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate	52
	ART.55	Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	52
	ART.56	Contenuto della convenzione	53
	ART.57	Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione	53
	ART.58	Permessi di Costruire nell'ambito delle lottizzazioni	53
	ART.59	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	53
	ART.60	Tempi di attuazione della convenzione	53
	ART.61	Penalità per inadempienze - Svincoli della cauzione	54
	ART.62	Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio	54
	ART.63	Regolamentazione casi particolari : piano lottizzazioe	54

	ART.64	Piano Urbanistico di Attuazione d'iniziativa dei privati	54
	ART.65	Allegati tecnici a corredo delle domande di <i>Piano Urbanistico di Attuazione</i>	55
TITOLO V		CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI	56
	ART.66	Attività di vigilanza - Organo competente e modalità	56
	ART.67	Provvedimenti	56
	ART.68	Contravvenzioni	57
	ART.69	Sanzioni amministrative	57
	ART.70	Sanzioni penali	57
	ART.71	Decadenza dalle agevolazioni fiscali	57
	ART.72	Divieto di allacciamento a pubblici servizi	58
TITOLO VI		NORME DI BUONA COSTRUZIONE	59
	ART.73	Salubrità e sicurezza del suolo	59
	ART.74	Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni	59
	ART.75	Camere d'aria, intercapedini e vespai	59
	ART.76	Murature di nuova esecuzione	59
	ART.77	Solai, coperture, balconi	60
	ART.78	Scale	60
	ART.79	Rifiniture interne e pavimenti	60
	ART.80	Zoccolature e gronde	60
	ART.81	Coperture	60
	ART.82	Parcheggi	61
	ART.83	Parcheggi pertinenziali - <i>Applicazione dell'art. 9 della L.122/89 e dell'art.6 della L.R. n.19/2001</i>	61
	ART.84	Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili	61
	ART.85	Marciapiedi e porticati	61
	ART.86	Cassette per la corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua	61
TITOLO VII		CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'	62
	ART.87	Classificazione dei locali	62
	ART.88	Caratteristiche dei locali	62
	ART.89	Classificazione dei piani	63
	ART.90	Soffitti inclinati e soppalchi	64
	ART.91	Piani seminterrati	64
	ART.92	Piani interrati	64
	ART.93	Sottotetti	64
	ART.94	Sottotetti abitabili - <i>Applicazione della L.R. n.15/2000</i>	65
TITOLO VIII		PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E TUTELA DEI CORPI IDRICI	66
	ART.95	Apertura di serramenti	66
	ART.96	Ambienti con impianti di combustione	66
	ART.97	Areazione dei servizi igienici	66

ART.98	Riscontro d'aria	66
ART.99	Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica	66
ART.100	Aerazione di tipo indiretto	67
ART.101	Aerazione tramite corti, patii, cavedi	67
ART.102	Corti o cortili	67
ART.103	Patii	67
ART.104	Cavedi	67
ART.105	Cavedi tecnici o passi d'uomo	67
ART.106	Illuminazione	67
ART.107	Requisiti di illuminazione naturale e diretta	68
ART.108	Isolamento dall'umidità	68
ART.109	Impianto termico	68
ART.110	Impianti fotovoltaici ed impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili	69
ART.111	Clima Acustico	69
ART.112	Provvedimenti particolari	70
ART.113	Rumorosità degli Impianti	70
ART.114	Rumore da calpestio	70
ART.115	Classificazione delle acque	70
ART.116	Modalità di scarico delle acque	70
ART.117	Accessibilità all'ispezione ed al campionamento	71
ART.118	Reti e pozzetti	71
ART.119	Pozzi, vasche e cisterne per acque potabili	71
ART.120	Tutela delle risorse idriche e Rifornimento idrico	71
ART.121	Impianto elettrico	73
ART.122	Deposito temporaneo dei rifiuti solidi	73
ART.123	Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni	73
ART.124	Impianti per le lavorazioni insalubri	73
TITOLO IX	PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	74
ART.125	Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a 24 m.	74
ART.126	Centrali termiche	74
ART.127	Autorimesse	74
ART.128	Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	75
ART.129	Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	75
ART.130	Rinvio a leggi particolari	75
TITOLO X	ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	76
ART.131	Prescrizioni e norme generali	76
ART.132	Criteri generali di progettazione	76
ART.133	Ulteriori prescrizioni: - per Edifici Pubblici e/o privati aperti al Pubblico	77

	- Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto - Strutture Ricettive - Altri luoghi aperti al pubblico - Autorimesse - Impianti Sportivi Pubblici e Privati	
TITOLO XI	DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI	80
	ART.134 Campeggi liberi occasionali	80
	ART.135 Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico	80
	ART.136 Installazione a tempo determinato di manufatti trasferibili, precarie e gonfiabili	80
	ART.137 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	80
	ART.138 Depositi di materiali su aree scoperte	81
	ART.139 Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	81
	ART.140 Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	81
	ART.141 Trivellazione ed escavazione i pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	82
	ART.142 Trasformazione e mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico	82
	ART.143 Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico	83
	ART.144 Impianti di captazione dell'energia alternativa	83
TITOLO XII	DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE	84
	ART.145 Modalità per l'apertura e la coltivazione	84
	ART.146 Procedura per la richiesta di autorizzazione	84
	ART.147 Documenti da allegare alla richiesta di autorizzazione	84
	ART.148 Revoca dell'autorizzazione	85
	ART.149 Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire	85
	ART.150 Norme transitorie per le cave in atto	85
	ART.151 Norme transitorie per ambiti estrattivi su terreni in uso civico	85
TITOLO XIII	DISCIPLINA DEI FABBRICATI RURALI	86
	ART.152 Norme edilizie	86
	ART.153 Norme igieniche	86
	ART.154 Caratteristiche qualitative minime delle abitazioni rurali esistenti	87
	ART.155 Ispezione del medico della A.S.L. - Sanzioni	88
	ART.156 Stalle, scuderie, ricoveri per animali tutti e concimaie	88
	ART.157 Opere di sistemazione del terreno e regimazione delle acque	89
TITOLO XIV	NORME DI TUTELA SPECIALE DEL CENTRO STORICO	90
	ART.158 Tutela speciale del Centro Storico	90

TITOLO XV	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO	91
	ART.159 Aspetto e manutenzione degli edifici	91
	ART.160 Recinzioni	93
	ART.161 Antenne radiotelevisive	94
	ART.162 Tutela delle sponde dei corsi d'acqua	94
TITOLO XVI	GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ	95
	ART.163 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	95
	ART.164 Scavi	95
	ART.165 Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	95
	ART.166 Responsabilità degli esecutori di opere	95
	ART.167 Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	96
TITOLO XVII	REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DI FONTI DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	97
	ART.168 Ambito di applicazione	97
	ART.169 Impianti fissi per l'emittenza radiotelevisiva	97
	ART.170 Impianti per telefonia mobile	97
	ART.171 Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica	97
TITOLO XVIII	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	99
	ART.172 Adeguamento delle costruzioni	99
	ART.173 Tolleranze costruttive	99
	ART.174 Norme abrogate	99
	ART.175 Opere già autorizzate	99
	ART.176 Inadempienza delle disposizioni regolamentari	99
	ART.177 Entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio	99
GLOSSARIO		100

TITOLO I NORME INTRODUTTIVE

ART. 1

Natura del Regolamento Urbanistico Edilizio

Il presente Regolamento redatto ai sensi dell'art.4 del Testo Unico in materia di Edilizia approvato con D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni, ed a norma dell'art. 28 della Legge Regionale n° 16 del 22/12/2004 è atto normativo le cui prescrizioni sono finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse, quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, alla sicurezza, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

Esso è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani particolareggiati.

ART. 2

Principi

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico- edilizio, quanto sotto il profilo igienico - sanitario.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando il rispetto delle norme medesime e la conformità ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

ART. 3

Competenze e responsabilità

Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche ed edilizie il Comune di Oliveto Citra ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Oliveto Citra si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.

Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

ART. 4

Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art.4 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e succ. mod. ed int. e all'art.28 della L.R. 22.12.2004 n.16, delle altre materie demandate al Regolamento Urbanistico Edilizio da disposizioni con forza di legge, nonché delle ulteriori materie che, anche con carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, il decoro e l'igiene urbana, la tutela dei valori ambientali e architettonici del territorio comunale, il benessere e la sicurezza.

In particolare, ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2004, il presente RUEC:

- individua le procedure, le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
- definisce, in conformità al PRG e delle Norme di Attuazione allo stesso allegate, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori;
- specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi statali e regionali.

ART. 5

Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, unitamente alle Norme di Attuazione del P.R.G., dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

In caso di interventi complessi, mediante permesso di costruire convenzionato ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti .

ART.6

Coordinamento con il Piano Regolatore Generale

Il presente R.U.E.C. definisce le procedure, le modalità, le tipologie, i requisiti qualitativi e prestazionali generali ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici da applicare alle specifiche soluzioni, ovvero agli interventi e le opere, di cui alla disciplina particolare delle singole zone omogenee del PRG ivi distinte in:

a) Zone omogenee prevalentemente residenziali e misto residenziali

ZONA A - CONSERVAZIONE DEI NUCLEI ANTICHI
ZONA B1 - RESIDENZIALE ATTUALE –COMPLETAMENTO
ZONA B2 - RESIDENZIALE ATTUALE SATURA –IN ZONE INSTABILI
ZONA C1 - RESIDENZIALE PROGETTO PIANO DI ZONA –ART.28- L. 219/81
ZONA C2 - RESIDENZIALE PROGETTO I.A.C.P. – ART.51 L. 865/72
ZONA C3 - RESIDENZIALE DI PROGETTO

b) Zone omogenee prevalentemente produttive

ZONA D1 – PRODUTTIVA ESISTENTE
ZONA D2 – PRODUTTIVA ARTIGIANALE
ZONA D 3.1 – PRODUTTIVA INDUSTRIALE – ART. 32-L.219/81
ZONA D 3.2 – PRODUTTIVA TERMALE – ART. 32-L.219/81

c) Zone omogenee per Usi Agricoli

ZONA E 1 – AGRICOLA A TUTELA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
ZONA E 2 – AGRICOLA A TUTELA
ZONA E 3 – AGRICOLA SILVO-PASTORALE
ZONA E 4 – AGRICOLA SEMPLICE
ZONA E 5 - AGRICOLA IRRIGUA
ZONE AGRICOLE (- E 1- E 2 – E 3)

d) Zone omogenee per attrezzature pubbliche, private, e terziarie

ZONA PUBBLICA
ZONA F – OSPEDALIERA
ZONA F – IMPIANTI GENERALI - CON INDICAZIONE DEL SETTORE
VERDE PUBBLICO

e) Fasce di rispetto

FASCIA DI RISPETTO : STRADALI – FLUVIALI – CIMITERIALE
FASCIA DI RISPETTO : ELIPORTO
Distanze tra edifici
Allineamenti
Strade di progetto
Zone instabili o in frana
Piano recupero n. 1
Piano recupero n. 2
P.I.P - PIANO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
LEGGE 431/85

- AMBITI TUTELATI E SOGGETTI AL RILASCIO PREVENTIVO DEL NULLA-OSTA
- FASCE LATISTANTI ACQUE PUBBLICHE
- ZONA ARCHEOLOGICA
- BOSCHI
- VINCOLO IDROGEOLOGICO – OBBLIGO PREVENTIVO NULLA-OSTA

Pertanto, le disposizioni del RUEC si integrano e si coordinano con le Norme Tecniche di Attuazione specifiche delle singole zone omogenee del PRG e concorrono alla compiuta disciplina e regolamentazione degli assetti, delle trasformazioni, delle utilizzazioni e delle azioni di tutela del territorio.

ART. 7

Definizioni di categorie edilizie

Gli interventi e le opere edilizie consentite dal PRG e dai relativi PUA sono sottoposte alla disciplina del presente R.U.E.C. . All'uopo, si intendono:

- **per interventi costruttivi**, le opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il Codice della Strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;
- **per trasformazioni**, le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente, ivi comprese le lottizzazioni;
- **per riqualificazione**, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.
- **per infrastrutture primarie**, le sistemazioni urbane ed extraurbane per la viabilità e di ogni modalità di trasporto e di relazioni sul territorio;
- **per infrastrutture secondarie**, il complesso delle attrezzature e dei servizi di interesse comune.
- **per sovrastrutture**, in generale, le sovrastrutture e le installazioni su piano di copertura (come uscite di vani scala, vani ascensori, depositi idrici, stenditoi, eventuali locali accessori, canne fumarie ed altre canalizzazioni, antenne TV) dovranno essere risolte nell'ambito di volumi di inviluppo unitario, che si presentino tali anche alla visione dall'alto.

Per le costruzioni edilizie si definiscono:

- **piano**, lo spazio delimitato dalle pareti di facciata compreso tra gli estradossi di due solai contigui, che può essere: fuori terra quando il pavimento risulta a quota superiore rispetto alle sistemazioni esterne circostanti l'edificio; interrato quando l'intradosso di un piano (i.e. soffitto) risulta sottostante alla quota più bassa delle sistemazioni esterne; seminterrato quando l'intradosso del piano (i.e. soffitto) risulta per almeno 50 cm. al di sopra della quota più bassa delle sistemazioni esterne;
- **facciata**, la proiezione su un piano verticale dei paramenti di uno dei frontespizi esterni del fabbricato;
- **unità immobiliare**, un complesso edilizio costituito da vani, vani accessori e superfici pertinenziali balconate o terrazzate, funzionalmente autonomo, con ingresso (o ingressi) indipendente a esclusivo servizio dell'unità immobiliare;
- **balcone**, la struttura aggettante di superficie utile, accessibile da vani abitabili, aperta su due o tre lati. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a **m 1,60**, la superficie del balcone non viene computata ai fini della superficie coperta.

Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a **m 1,60** ed interessa tutto il fronte, la superficie aggettante viene computata al 50 % ai fini della superficie coperta .

Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di agibilità.

- **loggia**, è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, la cui superficie coperta è da valutare al 100 %.
- **porticato**, lo spazio coperto, aperto su almeno un fronte, interconnesso con le sistemazioni esterne e, come queste, di uso esclusivo o comune;

Si definisce **Porticato di uso esclusivo** lo spazio utile, a piano terra, definito da una o due pareti verticali ed una pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, con o senza strutture sovrastanti.

E' ammesso solo in quanto pertinenza del fabbricato nei limiti del 30 % della Superficie di piano complessiva, ed è computato al 100% della superficie coperta del fabbricato.

Si definisce **Porticato di uso comune** e/o condominiale lo spazio al piano terra degli edifici (internamente al corpo di fabbrica) privo di delimitazione muraria o vetrata e in diretta comunicazione con l'esterno. Tali spazi sono sempre computati al 100 % della superficie coperta.

- **ballatoio**, la struttura distributiva orizzontale ed aggettante di superficie utile, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari.

La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, la sua valutazione è

analoga a quella prevista per le logge.

- **terrazzo**, una superficie utile, scoperta, posta a copertura di ambienti sottostanti, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.

- **chiosstro**, lo spazio coperto, aperto verso il cortile interno e ubicato allo stesso livello di quest'ultimo, che lo attornia su tutti i suoi lati;

- **tettoia**, struttura di copertura, aperta su più lati, pertinenziale all'unità immobiliare o di uso condominiale;

- **tettoia aggettante**, comprende le strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato a protezione di porte, finestre e marciapiedi privati.

Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml 1,40, la sua superficie non viene computata ai fini della superficie coperta.

Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml 1,40, la superficie aggettante viene computata al 50 % ai fini della superficie coperta .

- **spazi interni scoperti** sono: **cortile** (spazio interno con perimetro delimitato da facciate interne dell'edificio); **corte** (cortile coperto su un lato), **cavedio** (spazio interno con collegamento all'esterno solo in sommità, da utilizzare per la sistemazione di canalizzazioni degli impianti tecnici dell'edificio);

- **pensiline**, elementi per la protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, formate da strutture permanenti o provvisorie, con elementi portanti verticali e/o orizzontali, utilizzate anche per sostegno di essenze arboree rampicanti e per la formazione di pergolati, gazebi, spalliere verdi, etc.;

- **chioschi**, manufatti provvisori, di superfici, altezze e volumi modesti, senza servizi igienici, per vendite al minuto, per funzioni di biglietterie, di guardiania e di altre attività complementari e compatibili;

- **pareti finestrate**, le pareti esterne dell'edificio con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitanti volumi costruiti, ivi compresi i frontini degli sbalzi strutturali prospicienti suoli privati, connessi all'utilizzazione dell'edificio, ove detti sbalzi incidano sulla salubrità e la sicurezza degli spazi compresi tra edifici prospicienti;

- **elementi di arredo di spazi esterni**, sistemazione del verde con essenze arboree, cespugliato o a prato, con l'inserimento di elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti;

- **arredi da giardino**, e come tali non computati ai fini della Superficie Coperta, e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono compresi nella definizione:

a) piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq;

b) cuccie per cani di volume non superiore a 1,20 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, da realizzare nell'area di pertinenza dell'abitazione principale;

c) piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq, con struttura metallica (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale oppure nel caso di serre che si configurano come sistemi energetici alternativi;

d) barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml 2,00 nel numero massimo di uno per area di pertinenza.

L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

e) manufatti e accessori leggeri, quei manufatti ai quali, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconosce Superficie Coperta .

f) gazebo, un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela,

vetro, canniccio, legno, ferro, tegole, completamente aperta su tutti i lati ed avente:

- altezza all'imposta non superiore a 3,00 ml;

- superficie coperta non superiore a 15 mq.

La Superficie Occupata dal gazebo è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio giardino e/o spazio non edificato e/o terrazzo di pertinenza.

g) pergolato, una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 (quattro quinti) e non essere impostati a quota superiore a ml 3,00.

La Superficie Occupata dal pergolato non può eccedere il 50 % della superficie libera e non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

E' consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.

E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione

- **recinzioni**, qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da murature, elementi prefabbricati o in legno, inferriate, reti e siepi.

- **scale esterne**, ai soli fini del computo della superficie coperta, la proiezione sul terreno di scale esterne deve essere considerata al 50 % quando esse siano completamente aggettanti dal fabbricato e di larghezza superiore a m 1,80.

Le **scale di sicurezza esterne** come di seguito individuate non sono computate agli effetti della superficie coperta, mentre lo sono agli effetti della determinazione della superficie permeabile.

- **scala di sicurezza**, la struttura di collegamento verticale, interna od esterna al fabbricato, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti.

Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte taglia fuoco.

Se esterna al fabbricato, aperta e non necessaria anche ai fini della rispondenza alle prescrizioni del Regolamento, non è valutata agli effetti della superficie coperta, ma solo agli effetti della Superficie Occupata; il suo disegno non deve costituire contrasto con l'ambiente circostante.

- **vasca**, qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.

La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq 15,00 o la capacità mc 5,00, la vasca è soggetta a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di Denuncia di Inizio Attività.

La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

- **piscina**, la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.

E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.

La Piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm 50.

La Piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Qualora si tratti di impianti natatori aperti al pubblico, sono soggetti alle norme specifiche vigenti in materia.

- **piscine stagionali**, i contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque. Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate o se rimosse stagionalmente, nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc 5,00, sono soggette al rilascio di Permesso di Costruire.

- **superficie permeabile**, ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m, pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle **NTA** del **PRG**, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

In assenza delle prescrizioni del **PRG** la percentuale minima di superficie permeabile non deve risultare in nessun caso inferiore al 50 % della superficie libera esterna

- **casa singola**, si intende l'edificio unifamiliare, circondato su tutti i lati da terreno di pertinenza di proprietà esclusiva o da spazi non edificati, costituito da un'unica unità immobiliare, salvo la diversa attribuzione di categoria catastale tra la parte residenziale, comprensiva di pertinenze ed accessori, e l'autorimessa.

La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale.

- **casa binata**, si intende l'edificio costituito da due unità immobiliari terra-tetto, a destinazione residenziale, ciascuna delle quali aperta su almeno due lati verso il terreno di pertinenza e proprietà esclusiva, separate tra di loro da un tratto verticale di muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura.

Fanno parte della Casa Binata le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali. La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale.

Ai fini della valutazione di superficie coperta edificata è consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna delle due. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti.

La Casa Binata non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le due unità immobiliari residenziali che la costituiscono, ma non è ammessa alcuna parte comune, sia dell'edificio, come dell'area scoperta o dei percorsi di accesso.

- **casa a schiera**, un edificio costituito da unità immobiliari, aperte con almeno due lati su area scoperta condominiale o di proprietà esclusiva, accorpate in numero superiore a due e separate da tratto verticale di muratura (con eventuali giunti tecnici) che unisca, senza soluzione di continuità, le fondazioni alla copertura.

Fanno parte della Casa a Schiera le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali.

La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite alla singola unità immobiliare residenziale con vincolo pertinenziale.

Ai fini della valutazione di superficie coperta è consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di

vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti.

La Casa a Schiera non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le varie unità immobiliari residenziali che la costituiscono; è ammesso che, per motivi derivanti dall'impostazione progettuale del complesso, siano presenti parti di superficie esterna condominiali, purché queste non siano limitate esclusivamente ai percorsi di accesso ma comprendano anche spazi verdi. Non sono comunque ammesse autorimesse comuni, mentre possono essere condominiali spazi di parcheggio eccedenti il rapporto di 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione purché sia ricavato comunque all'interno della singola unità immobiliare un garage delle dimensioni minime previste dalle **NTA del PRG**.

- **casa a blocco**, l'edificio costituito da più unità immobiliari, con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico, o comunque, nel caso di fabbricati esistenti, legittime, senza limitazione della distribuzione di tali unità in senso verticale o in senso orizzontale.

La casa a blocco deve essere dotata di accesso condominiale e di parti comuni, con l'eccezione dovuta al caso che le limitate dimensioni dell'edificio ed il particolare posizionamento delle unità, consentano un accesso indipendente ed aree di pertinenza esclusiva per ciascuna o più unità. In tale caso il lotto originario può essere frazionato in aree di pertinenza che non potranno dare luogo, quali che siano le loro dimensioni, ad ulteriori incrementi parziali di superfici coperte rispetto a quanto utilizzato al momento del rilascio del certificato di agibilità.

L'asservimento delle aree di pertinenza e delle autorimesse, condominiali o in proprietà esclusiva, deve risultare da atto di vincolo registrato e trascritto, da presentare all'Amministrazione rispettivamente prima del rilascio della Permesso di Costruire e del certificato di agibilità.

- **opere a carattere precario e temporaneo**, le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo e non ricorrenti.

La precarietà dell'opera è determinata essenzialmente dalla sua strumentalità e/o funzionalità al soddisfacimento delle esigenze temporanee sopra indicate.

Ai fini della qualificazione della precarietà dell'opera sono irrilevanti la tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile rimovibilità delle parti che la compongono, la destinazione soggettivamente attribuita dagli interessati, l'infissione al suolo.

Rientrano nel novero delle costruzioni precarie, a fini esemplificativi, le costruzioni e/o opere funzionali a lavori in corso soggetti a Permesso di Costruire.

Non possono essere considerate precarie le opere che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinato a rinnovarsi sempre con le stesse modalità per un tempo indeterminato e illimitato.

Le Opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del **PRG** e relativi strumenti attuativi, ove necessario, possedere tutti i requisiti di agibilità di cui ai relativi decreti e/o leggi.

Al momento della rimozione, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

- **opere stagionali**, le opere e/o interventi volti ad insediare sul territorio Comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale.

Le opere stagionali devono, comunque, essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del **PRG** e relativi strumenti attuativi e, ove necessario, possedere tutti i requisiti di agibilità di cui ai relativi decreti e/o leggi.

Al momento della rimozione, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

- **Fienili e pagliaio**: fabbricati necessari per l'immagazzinamento del fieno e della paglia.

- fienile e pagliaio aperto: realizzato con tettoia in legno o in acciaio, con copertura in materiali leggeri, senza muratura di tamponamento, aperto sui quattro lati;
- fienile e pagliaio chiuso: realizzato con tettoia in cemento armato, in muratura ed anche in legno, con muratura di tamponamento su tre lati

- **Fabbricato per l'allevamento degli animali**:

- stalla libera o aperta: non definita da un volume (aperta su almeno tre lati), così denominata perché in essa l'animale è lasciato libero di spostarsi nelle diverse zone;
- stalla fissa o chiusa: definita da un volume (chiusura con muratura di tamponamento su almeno tre lati), così denominata perché in essa si adotta come tecnica di allevamento quella a stabulazione fissa.

ART. 8. **Definizioni generali**

– Sagoma Geometrica ed Urbanistica

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici od urbanistici.

La **sagoma geometrica** di una costruzione è il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano. Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, abbaini, volumi tecnici.

La **sagoma urbanistica** di una costruzione è il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della **volumetria**, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

– Zona Territoriale Omogenea

Parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di piano, riconosciuta in base alle definizioni e ai disposti del D.M. 2/4/68 n.1444, disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee.

– Area Normativa

parte della zona territoriale omogenea graficamente individuata nelle tavole di Piano.

– Comparto

parte di zona, così come definito all' art. 33, comma 2 della L.R. n° 16/2004, composta da uno o più ambiti territoriali, sottoposta a processi di trasformazione unitaria,

– Destinazioni :

l'insieme delle attività ammesse.

1) Per destinazioni d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto.

2) Nel caso in cui non esistano attività in atto si fa riferimento all'ultima legittimamente esercitata.

3) Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o di parte di esso, anche se in assenza di opere edilizie, si intende il passaggio da una categoria ad un'altra tra quelle descritte ai successivi articoli; tale cambiamento può avvenire solamente nel rispetto ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dal Regolamento Igienico ed Edilizio e da quanto ulteriormente disciplinato dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

– Aree di valore storico ambientale

Aree di pregio, oggetto di tutela da parte di enti sovraordinati o da tutelare per i valori storico - paesaggistici riconosciuti dal Piano.

– Aree di pertinenza degli edifici storici

Area di pertinenza a tutela degli edifici da tramandare entro cui la sistemazione del suolo ed i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.

– Area di pertinenza degli edifici

Superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PRG, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

– Verde privato

area di pertinenza degli edifici sistemata a verde anche su soletta purché ricoperta da uno strato di terreno vegetale non inferiore a 60 cm, anche attrezzata per il gioco, lo sport e lo svago ad esclusivo uso privato.

– Parcheggio privato

spazi a parcheggio di pertinenza delle costruzioni private.

– Quote edificatorie del Comparto

utilizzazioni edificatorie ripartite tra i proprietari del Comparto in proporzione alla frazione percentuale da ciascuna di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.

La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie

– Area di concentrazione dell'edificio

area normativa all' interno del comparto edificatorio, nelle zone di trasformazione, su cui realizzare le utilizzazioni edificatorie.

– Filo stradale

Linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti e simili).

– **Filo edilizio o Filo di edificazione continua**

Proiezione di un piano verticale al quale devono aderire i volumi edilizi.

Non sono consentiti volumi in sporgenza.

Sono consentiti arretramenti per esigenze compositive, distributive, funzionali.

– **Allineamento vincolato**

Limite della fascia edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

– **Asse retto**

Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato là dove prescritto

– **Asse di simmetria**

Asse di simmetria a cui deve fare riferimento l'edificazione per la definizione della simmetria dell'impianto urbano

– **Area urbanizzata**

area dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per le quali esista l'impegno alla realizzazione da parte del Comune o dei privati, nel successivo triennio.

– **Parametri di trasformazione urbanistica**

superficie territoriale e fondiaria;

indice di utilizzazione edilizia ;

indice abitante;

destinazioni d'uso;

dotazione di servizi prevista nel Piano;

aree di concentrazione dell'edificato.

– **Parametri di trasformazione edilizia**

rapporto di copertura;

dotazione di aree a verde privato;

altezza degli edifici;

numero di piani consentito;

distanza dai confini privati;

distanza tra gli edifici;

allineamento vincolato

filo edilizio o filo di edificazione continua;

asse retto;

spessore del corpo di fabbrica.

ART . 9

Altezza dei corpi di fabbrica

Altezza pareti di un edificio (facciate)

Si intende per **parete esterna** ogni superficie di delimitazione del fabbricato con inclinazione superiore a 45°.

L'**altezza di una parete esterna** è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano di marciapiede o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita: per gli edifici coperti a terrazza, dal piano di calpestio strutturale del terrazzo stesso; negli edifici coperti a tetto, dall'intradosso della falda a filo esterno muro o, nel caso di pendenza del tetto superiore al 35% ovvero quando l'altezza interna in corrispondenza del colmo risulti superiore a m. 3,00, dalla metà della proiezione verticale del tetto).

In caso di configurazioni complesse con le linee di terra e di copertura non orizzontali e a profilo variabile, si scompone la parete (con linee verticali) in elementi quadrangolari, triangolari e/o mistilinei, aventi un dislivello massimo di ml 2,40, e, per ogni elemento (visto come parete a se stante), si considera la media delle altezze.

Una parete sopraelevata in arretrato rispetto ad un fronte esterno del fabbricato, non determina incremento dell'altezza della parete sottostante se l'arretramento è maggiore o uguale dell'altezza di sopraelevazione (linea di visuale libera $\geq 45^\circ$); se invece l'arretramento è inferiore alla altezza della sopraelevazione, questa altezza si somma a quella della parete sottostante, determinando così lo spostamento della sua linea di copertura al livello più alto della parete sopraelevata.

ART. 10 Altezza dei vani agibili

L'altezza dei vani, ai fini della loro agibilità, è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano, con i minimi fissati dalla Legge 457/1978 e dal D.M. del 5/7/1975.

Nel caso che il pavimento presenti dislivelli, si fa riferimento alla quota più elevata se questa eccede 1/3 (un terzo) dell'intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml 2,40.

Nel caso che il soffitto presenti abbassamenti, si fa riferimento alla quota di intradosso della parte più bassa se questa eccede 1/3 (un terzo) della intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml 2,40 per i vani principali e di ml 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di solai con strutture emergenti si fa riferimento alla quota di intradosso del solaio, sempre che la percentuale di superficie proiettata delle strutture non ecceda il 30 % della superficie del vano e purché la struttura non riduca l'altezza al di sotto di ml 2,40 per i vani principali.

Nel caso di solai con struttura in legno la quota di riferimento deve essere considerata all'intradosso del travicello, e la struttura lignea principale non dovrà ridurre l'altezza del vano al di sotto di ml 2,40 per i vani principali e di ml 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di coperture a volta, l'altezza del vano è quella corrispondente alla media geometrica delle altezze misurate secondo la sezione minore.

Nel caso di strutture di copertura inclinata il riferimento è all'altezza media, con minimo di ml 2,40, sia per i vani principali che per i vani accessori.

Sono esclusi dalla presente definizione i vani esistenti la cui destinazione abitativa è legittimamente riconosciuta, anche con concessione a sanatoria ex art. 31 della Legge n. 47/1985 – Legge 724/1994 e successive modificazioni – Legge n. 326/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 11 Volumi Tecnici

Sono considerati **Volumi Tecnici**, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, derivanti da norme prescrittive, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici, a titolo esemplificativo, quelli sotto indicati:

a) extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare, se condominiale;

b) extra-corsa ascensore e montacarichi;

c) serbatoi idrici e relativi impianti;

d) centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;

e) camini, canne fumarie e di ventilazione;

f) cabine elettriche non private;

g) rampe, monta carrozzelle e ascensori per portatori di handicap;

h) vani tecnologici strettamente necessari a contenere attrezzature per attività produttive, e necessarie alla loro funzionalità;

i) cappotto termico sugli edifici esistenti (incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà);

j) locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, in luogo facilmente accessibile anche a soggetti con mobilità ridotta e di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, di dimensioni massime pari a 1,0 mq per ogni unità abitativa, comunque non inferiore a 6,0 mq.

La sistemazione dei volumi tecnici, in ogni caso, non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei

rifiuti solidi organici e non, sono considerati a tutti gli effetti della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Fanno eccezione gli impianti suddetti se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal **PRG**, fermo restando quanto prescritto in materia di impermeabilizzazione dei suoli.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.

ART.12

Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Di seguito si definiscono i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici utilizzati dal PRG e dai relativi PUA nella disciplina specifica delle singole zone omogenee:

1) **St** – Superficie territoriale (mq o Ha).

Per “superficie territoriale” si intende la superficie in mq o Ha di un ambito urbanistico omogeneo, ovvero quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista e con esclusione delle aree demaniali indisponibili, e comunque disciplinate da leggi speciali. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (Su1) e secondaria (Su2)m, nonché di eventuali aree destinate a opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.

2) **It** – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).

Per “indice di fabbricabilità territoriale” si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) **Sm** – Superficie minima di intervento (mq.).

Per “superficie minima di intervento” la superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) **Sf** – superficie fondiaria (mq).

Per “superficie fondiaria”, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie ottenuta sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, quella della nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

5) **If** – Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq).

Per “indice di fabbricabilità fondiario” si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) **Iu** – Indice di utilizzazione edilizia (mq/mq).

Per «indice di utilizzazione edilizia» si definisce il rapporto numerico tra la superficie lorda complessiva di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto, entrambe espresse in metri quadri.

7) **Ia** – indice abitante(mc/ab)

Per «indice abitante» si intende la dotazione pro capite di metri cubi per ogni abitante insediato, relativamente alla superficie lorda abitabile. È pari a 150 mc per abitante per gli insediamenti residenziali.

8) **Sl** – Superficie minima del lotto (mq).

Per “superficie minima del lotto” si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

9) **Su1** – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

10) **Su2** – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

11) **Rc** – Rapporto di copertura (mq/mq)

Per “rapporto di copertura” si intende il rapporto tra la superficie copribile o coperta e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

12) **Sc** – Superficie coperta di un edificio (mq).

Per “superficie coperta di un edificio” si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, al livello campagna, di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dal massimo filo esterno del fabbricato misurato ai vari piani dell’edificio senza tenere conto di eventuali sporti o balconi .

13) **Su** – Superficie utile abitativa (mq).

Per “superficie utile» si intende la superficie del pavimento degli alloggi (abitabili ed accessori di un’unità funzionale aventi caratteristiche di abitabilità, computate secondo la Legge 392/1978. Ai soli fini della valutazione di eventuali incrementi di superficie utile, conseguenti ad interventi di ristrutturazione, sono computati anche i vani accessori comunicanti con l’unità principale ed aventi altezza anche parzialmente superiore a ml 2,20, qualunque sia la loro destinazione) , misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all’altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastro, di cavedi, di impianti.

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

14) **Snr** – Superficie non residenziale (mq).

Per “superficie non residenziale” si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell’alloggio – quali logge, balconi, cantinole o soffitte – e quelle di pertinenza dell’organismo abitativo – quali androni d’ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza – misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Solo per l’edilizia residenziale pubblica tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile (**Su**). Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla somma delle superfici utili (**Su**) dell’organismo abitativo.

Di tale 45% almeno l’8% dovrà essere utilizzato per cantinole e/o soffitte da realizzarsi ai piani terra o in seminterrato o in sottotetti con altezza media massima di 2,20 ml, o al piano per soggetti portatori di handicap (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

15) **S** – Superficie complessiva (mq).

Per “superficie complessiva”, si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% (sessanta per cento) della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi: **S = Su + 60% (Snr + Sp)** – (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

16) **Sp** – Superficie parcheggi (mq).

Per “superficie parcheggi”, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell’organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Solo per l’edilizia residenziale pubblica tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie totale utile (**Su**) dell’organismo abitativo.

A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie (**Su**) inferiore a 60 mq. (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

17) **V** – Volume lordo di un edificio (mc).

Il volume lordo, ai fini dell’effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l’altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume totalmente entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Sono considerati locali completamente interrati, quindi esclusi dal computo dei volumi, anche quelli accessibili con rampe sia veicolari che pedonali. La superficie utile massima consentita per volumi interrati deve essere contenuta nel 100% della superficie del fabbricato di riferimento .

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito, le tettoie e i porticati non di uso pubblico, aperti su due lati o porzioni di essi, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito, per l’edilizia rurale: le stalle aperte o libere, i fienili e pagliai aperti.

Sono altresì esclusi dal computo dei volumi i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso

pubblico, i balconi, i parapetti e i cornicioni, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione e locali di deposito rifiuti solidi urbani, comunque il totale dei volumi tecnici non deve superare il 20% del volume complessivo. Sono considerati volumi tecnici anche gli interventi rivolti alla chiusura di scale esterne esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, sottopassaggi ai fabbricati necessari e indispensabili per accedere a spazi di pertinenza ubicati sul retro degli stessi.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m 2,30 e l'altezza minima non supera m.1,40, nei confronti di falde con inclinazione massima del 35%. Sono comunque consentite altezze superiori per assicurare la pendenza del 30% delle coperture, imponendo l'altezza minima pari a zero. Per edifici e costruzioni destinate ad attività produttive (industriali e artigianali), i volumi tecnici, se non individuabili rispetto ai volumi tecnologici, vengono considerati commisurati al 5% dei volumi esclusivamente tecnologici.

18) Utilizzazioni edificatorie

Prodotto espresso in mq. tra la superficie territoriale e l'indice di utilizzazione edilizia .

19) L_g – Linea di gronda.

È la quota di riferimento coincidente con il punto d'intersezione della linea verticale esterna con la linea della falda discendente o nel caso di copertura piana con l' estradosso del solaio di copertura.

20) H_f – Altezza delle fronti di un edificio (m).

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

Nel caso di tetto a falda e la pendenza della falda superi il 35% o la larghezza del cornicione superi m.1,00 dalla parete verticale, l'altezza va misurata ai due terzi della lunghezza della relativa falda, a partire dalla linea di gronda.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto piano del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media geometrica delle altezze, la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 10% oppure di metri 1,00 l'altezza massima consentita. Comunque la media delle medie delle altezze così ricavata non deve superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per le singole zone.

21) H – Altezza della costruzione (m).

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti (la media ponderata in caso di corpi di fabbrica di differenti altezze), calcolate secondo il parametro *H_f*. Non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

22) F_s – Filo esterno.

Si definisce filo esterno del fabbricato la linea coincidente con il perimetro esterno della scatola muraria computata ai fini volumetrici.

23) D_f – Distanza tra le fronti (m).

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza del filo esterno dei fabbricati con esclusione dei balconi aperti, sporti, pensiline e simili, nel caso che non superino i metri 1,60.

- Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima.

- In caso di sopraelevazione vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dal P.R.G. .

- Il parametro *D_f* non si computa per i piani interamente interrati degli edifici.

- Tale distanza non si applica nel caso in cui le pareti che si fronteggiano appartengono allo stesso edificio, e siano entrambi prive di finestre, o che abbiano solo finestre di scale.

- la distanza tra fronte, o settori di fronte, su almeno uno dei quali siano aperte finestre, non deve essere, comunque, inferiore all'altezza del fronte, o settore, più alto ed, in ogni caso, non inferiore a m. 10.00;

- qualora la distanza minima prescritta tra due edifici fosse proporzionata alle altezze consentite per gli edifici stessi, e tali altezze risultassero disuguali, la distanza di ciascun edificio dal confine del lotto di propria competenza dovrà essere rapportata all'altezza dell'edificio stesso, proporzionalmente al rapporto esistente tra la distanza totale, prevista tra i due edifici e la somma delle altezze consentite per gli stessi dalla normativa di piano e da quella del presente regolamento;

- gli edifici possono sorgere a confine del lotto ad essi asservito, soltanto nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente prevede una continuità di fabbricati in corrispondenza del fronte coincidente col confine di proprietà (esempio tipico delle case a schiera). In tale fronte è, però, vietato aprire porte, finestre o altre aperture di qualsiasi genere, anche se a titolo temporaneo.

24) Ds – Distanza dal filo stradale (m).

Si intende per “distanza dal filo stradale” la distanza misurata tra il filo esterno del fabbricato, con esclusione di sporti, pensiline e balconi, nel caso che non superino i metri 1,60 ed il confine stradale così come definito dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione (D.L. 30/04/1972, n.285; D.P.R. n.147 del 26/04/1993 ; D.P.R. n.610 del 16/09/1996

In particolare all'esterno dei centri edificati:

A - m. 60.00 per autostrade, raccordi autostradali, asse di raccordo tra rete autostradale e rete ordinaria;

B - m. 40.00 con strade a scorrimento veloce; strade statali di grande comunicazione o comprendenti itinerari internazionali; raccordi autostradali non compresi nelle classificazioni di cui al punto A; purchè le strade ed i raccordi di cui al presente comma siano regolarmente classificati con relativo decreto;

C - m. 30.00 per altre strade statali non comprese nelle classificazioni di cui al presente comma B e strade con larghezza della sede stradale inferiore o uguale a m. 10.50;

D - m. 20.00 per le altre strade, che non siano comprese nelle classificazioni di cui ai commi precedenti, e che siano strade pubbliche provinciali e comunali.

Nelle zone insediative di progetto

E - m. 10.00 per le strade più importanti (attraversamenti interni, connessioni rete interna con rete esterna, strada a doppia carreggiata) o con larghezza della sede stradale superiore a m. 15.00;

F - m. 6.00 per strade come quelle indicate al precedente comma e, ma che abbiano la larghezza della sede stradale inferiore a m. 15.00 e che si trovino in particolare situazioni morfologiche;

G - i precedenti valori non valgono per le strade a fondo cieco o al servizio dei singoli insediamenti gli edifici di qualunque genere e con qualsiasi destinazione d'uso da costruire su aree prossime a sedi ferroviarie non possono sorgere - rispetto ai binari - a distanza minore di:

H - m.30.00 quando trattasi di linee ferroviarie ovvero rispetto a scavi, depositi, piazzali di manovra, o ancora a seconda di quanto contemplato dalle Norme sulle distanze dalle FF.SS. in situazioni diverse dalle precedenti.

25) Dc - Distanza dai confini di proprietà (m).

Si intende per “distanza dai confini”, la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata dal filo esterno dei fabbricati con esclusione di sporti e balconi, e simili nel caso che non superino i metri 1,60 e la linea di confine.

È stabilita la distanza minima di 5 m da osservare nel caso di pareti finestrate. È ammessa la costruzione a confine per pareti non finestrate qualora sia consentito dalle Norme d'attuazione del PRG .

- Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici.

-Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrico sono ammesse le distanze preesistenti.

- Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrico, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestre sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 3,00;

- Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrico, in caso di ampliamento o sopraelevazioni che comportino pareti finestre sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 5,00;

- In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene

ammisibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;

- Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, sono da rispettare le seguenti distanze: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 5.00;

tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio;

- E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine e nei limiti della sagoma esistente;

- E' ammessa altresì, con esclusione delle zone a destinazione pubblica, la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicata, purchè sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

26) **Np** – Numero dei piani (n).

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili e/o agibili interamente fuori terra.

27) **Lm** – Lunghezza massima delle fronti (m).

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

28) **Ip** – Indice di piantumazione (n/ha).

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

29) **Isv** – Indice di superficie a verde (mq/mq).

Fatta eccezione per le zone, "Agricola - A e B", il 50% dell'area scoperta, di pertinenza dei fabbricati da realizzare non deve essere pavimentata e rimanere permeabile alle acque.

30) Nel caso di utilizzo di definizioni stradali non previste nel presente articolo, vanno applicate quelle definite dal vigente "Codice della Strada".

31) Per le esigenze elementari dei soggetti diversamente abili, certificati ai sensi della Legge 104/92, in situazione di gravità, (art.3 comma 3) non vengono computate ai fini della volumetria e della relativa superficie coperta gli ambiti pertinenziali, quali, ascensori, scale mobili, e tettoie o porticati. Per quanto attiene le distanze, connesse con l'applicazione del presente comma, si applicano esclusivamente quelle previste dal codice civile.

32) Fatta eccezione per le zone agricole è possibile accorpate volumetrie di zone disomogenee purchè il lotto, oggetto dell'intervento, si trovi a cavallo delle dette zone. Per quanto riguarda l'applicazione degli indici diversi da quello della volumetria si applicano i più restrittivi

ART. 13

Comparto Edificatorio

Le indicazioni normative che seguono sono riferite alla disciplina del Comparto Edilizio, sono coerenti con le previsioni normative del **PRG** -previste dall'elaborato di Piano denominato Norme Tecniche di Attuazione (**NTA**) e ne rappresentano una esplicitazione Regolamentare. La finalità di tale articolo, (coerentemente alle indicazioni dell'art. 28, comma 2 della L.R. 16/2004) è di costituire un quadro omogeneo di disciplina del Comparto Edificatorio in conformità alle indicazioni contenute nel PRG e nelle sue relative NTA .

- Il Comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Prg, dai Pua o dagli Atti di Programmazione degli Interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la Sc (superficie coperta) complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

- Entro trenta giorni dalla data di approvazione del Prg, dei Pua o degli Atti di Programmazione degli Interventi (art. 25, L.R. 16/2004) il Comune determinerà la quantità di Quote Edificatorie (attribuite dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun Comparto Edificatorio), nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del Comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.

- Le Quote Edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri Comparti Edificatori.

Ferme restando le Quote Edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il PRG, i PUA e gli Atti di Programmazione degli Interventi definiscono, altresì, le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- **Area di Concentrazione dell'Edificato**

L'Area di Concentrazione dell'Edificato è l'area normativa all'interno del Comparto edificatorio, nelle Zone di Trasformazione individuate dal PRG, su cui realizzare le utilizzazioni edificatorie.

- Diritti Edificatori e Quote Edificatorie

Il PRG riconosce a tutte le aree comprese nei Comparti una potenzialità edificatoria (definita nelle Norme Tecniche di Attuazione come Utilizzazione Edificatoria)

Il Diritto Edificatorio assegnato al comparto è indicato come Superficie Lorda Totale edificabile, ed è espresso in mq.

A prescindere dall'esatta misurazione della superficie territoriale, rilevabile dallo stato di fatto, fa fede, ai fini della definizione dei diritti edificatori del Comparto, la Superficie lorda massima indicata nelle schede normative delle Zone di Trasformazione (PRG - Allegati).

Il Diritto Edificatorio assegnato al comparto (Utilizzazione Edificatoria) è da ripartirsi in Quote Edificatorie da attribuire a ciascuno dei proprietari degli immobili costituenti il comparto in proporzione alla frazione percentuale da ciascuna di essi detenuta, alla data di formazione del PRG.

La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche, ai sensi dell'art. 33 comma 3 della Legge Regionale 16/2004 non è computata ai fini della determinazione delle Quote Edificatorie.

ART. 14

Attuazione dei Comparti Edificatori

Il Comparto Edificatorio (art. 33 L.R. 16/2004) può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto medesimo, anche riuniti in consorzio, dal Comune, ovvero da società miste, anche di trasformazione urbana, o da altri soggetti pubblici o privati.

Nel caso di attuazione di un Comparto da parte di soggetti privati, devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione, nel Comparto, di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il PRG, i PUA e gli Atti di Programmazione degli Interventi.

I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle Quote Edificatorie complessive attribuite ad un Comparto Edificatorio possono procedere alla attuazione del Comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari.

Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i medesimi soggetti procedono all'attuazione del Comparto, acquisite le Quote Edificatorie attribuite ai proprietari che abbiano deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dal Comune, ovvero, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria Comunale.

Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un Comparto Edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori, nel loro insieme, di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione del Comparto medesimo, trascorso il quale lo stesso Comune può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il Comparto Edificatorio, acquisendone le Quote Edificatorie ed i relativi immobili con le modalità di cui al successivo comma 6.

Qualora il Comune decida di non attuare direttamente il Comparto di cui al precedente comma 4, operatori economici possono avanzare specifiche proposte organizzative e finanziarie per l'attuazione del medesimo, impegnandosi all'acquisizione, con le modalità di cui ai commi 4 e 6 del presente art. 14, delle quote edificatorie e degli immobili dei proprietari che rifiutino di partecipare all'iniziativa. Le proposte sono indirizzate al Comune, il quale decide sulla scelta dei soggetti incaricati dell'intervento nel comparto per mezzo di procedure ad evidenza pubblica.

Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai precedenti commi 3, 4 e 5, avvengono mediante procedure di esproprio.

ART. 15

Monetizzazione degli Standards

In tutti gli interventi edilizi inerenti i comparti è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalle relative schede normative, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla

loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, i **costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard** di cui al punto precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, e di cui il **PRG** e gli Atti di Programmazione degli Interventi ne individuano un primo elenco.

ART.16 **Tipologie degli interventi edilizi**

Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due categorie generali, come specificati dal presente articolo:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente - interventi di nuova costruzione

A) Le tipologie degli **interventi sul patrimonio edilizio esistente**, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.), sono quelle di seguito riportate:

a) "Manutenzione Ordinaria"

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art.3, comma 1, lettera c del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii.). Sono altresì compresi nella manutenzione ordinaria quegli interventi relativi alla installazione di impianti accessori (allacciamenti idrici, fognari, del gas, elettrici, impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi, ecc). Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in ogni modo comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

b) "Manutenzione Straordinaria"

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art.3, comma 1, lettera b del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii.).

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riguardanti:

- 1) le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
- 2) la demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai interpiano senza aumento di superfici utili e volumetrie;
- 3) le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienico - sanitari e quelli tecnologici;
- 4) le opere di modificazione dell'assetto distributivo interno di singole unità immobiliari;
- 5) gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
- 6) gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
- 7) le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a mt. 3,00, cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- 8) gli interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare;
- 9) Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della vigente legislazione (art.5 legge n° 308/1982), quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazione relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico. (vedere L. n. 10/91 artt. 13, 14 e 16 aggiornato con D. Lgs n° 192 del 19/08/2005, legge n° 179/92 e DPR n. 412/93)

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per

conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie utile lorda.

Sono opere di manutenzione straordinaria, le seguenti opere quando sono eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento delle sistemazioni esterne, limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici; - rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

c) "Restauro e Risanamento Conservativo"

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, (art.3, comma 1, lettera e del D.P.R. n° 380/01 e s.m.L). Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ai sensi dell'art.3, comma 2, del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.) e dell'art.29, comma 4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), si definiscono come interventi di restauro quelli diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale ai sensi della vigente normativa sismica.

Il restauro si applica per tutti gli immobili e loro pertinenze assoggettati alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., secondo le prescrizioni di cui all'art.29 dello stesso Decreto Legislativo recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Gli interventi di "restauro" e "risanamento conservativo" si articolano nelle seguenti sottocategorie di intervento:

1) restauro

Il "restauro" comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

- Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici - dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

Sono compresi negli interventi di restauro:

- a) la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- b) la conservazione o la ricostituzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario;
- c) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente e storicamente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- d) la conservazione degli elementi di finitura originali quali pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse storico e culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, etc.

Il frazionamento di un'unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

Rientra nella categoria del restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti, la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

In ogni caso non è consentito alterare la percentuale di aree permeabili dell'intervento originario. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

2) risanamento conservativo

Gli interventi di "risanamento conservativo" sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono compresi negli interventi di risanamento conservativo:

a) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente e storicamente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva;

b) la conservazione degli elementi di finitura originali quali: pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse storico e culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, etc;

c) limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implichino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse;

d) interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.

E' fatto, comunque, obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari, salvo che si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

d) "Ristrutturazione Edilizia"

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (pertanto tutti gli interventi disciplinati dall'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii. e dalla Circolare 7 agosto 2003 n. 4147/316/26).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nel rispetto dei vincoli planovolumetrici e dei caratteri morfologici della struttura urbana, come specificato dalla Circolare Min. Infrastrutture del 08/10/2003.

Tale categoria di intervento non è applicabile agli edifici di riconosciuto valore storico-artistico ed ambientale-paesaggistico, ovvero per quelli di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Sono, inoltre, da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, quelli che prevedono gli interventi entro la sagoma preesistente, come:

- la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- la creazione di nuove superfici utili, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai;
- la trasformazione di superficie accessoria (Snr) in superficie utile (Su);
- la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza

volumetrica di quella preesistente e della sagoma.

Sono, inoltre, da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi che, conservando la volumetria esistente, possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione interessante un intero edificio o la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma preesistente; "ristrutturazione parziale" l'intervento su parti dell'edificio; "ristrutturazione con ampliamento" la ristrutturazione con variazione in aumento della sagoma.

B) Sono da considerarsi **interventi di nuova costruzione** quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle tipologie definite ai punti precedenti. A sensi dell'art. 3, lett.e) del T.U. in materia di edilizia, sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto seguente;

- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;

- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Sono altresì da considerarsi tali:

a) chioschi;

b) la creazione di Snr fuori sagoma e fuori area di sedime del fabbricato;

c) attrezzature sportive con creazione di volumetrie e piscine;

d) impianti tecnologici e volumi tecnici ($h > 2,20$ m.);

e) la costruzione di volumi, pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di m.1,60 realizzati fuori sagoma

C) Ristrutturazione urbanistica

Ai sensi della lettera f) del comma 1 dell'art. 3 del T.U., rientrano in tale tipologia gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, per i quali sono necessari progetti unitari o piani urbanistici attuativi che comportano interventi edilizi rientranti sia nella tipologia delle nuove costruzioni, che in quella degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come sopra definite.

Caratteristiche della ristrutturazione urbanistica sono:

- la rilevanza urbanistica dell'intervento;

- il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici nel caso di demolizioni e ricostruzioni.

Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

- gli interventi di sostituzione edilizia che comportino modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale;

- gli interventi che contemplino la riorganizzazione piano volumetrica di un insieme di lotti già edificati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni, anche di nuova edificazione, diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze;

- gli interventi di demolizione e ricostruzione che, seppur limitati ad un singolo lotto e nel rispetto del disegno del medesimo, dell'isolato e della rete stradale, abbiano rilevanza tale da comportare modificazioni di carattere urbanistico;

- la ricostruzione di edifici od isolati distrutti da calamità naturali o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale;

- gli interventi che eccedano i limiti della ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche e tipomorfologiche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante.

Devono essere eliminate, in ogni caso, le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo.

D) Sistemazioni esterne

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti superficie coperta secondo la definizione del presente Regolamento, esteso alle **aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari)** che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come superfici coperte ai sensi del presente Regolamento o delle vigenti **NTA del PRG**, quali vasche e piscine private scoperte, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini.

ART.17

Opere e lavori eseguibili liberamente

Oltre agli interventi di Manutenzione Ordinaria innanzi definiti, sono liberamente eseguibili, senza Permesso di Costruire e senza denuncia di inizio attività, i seguenti interventi:

- a) opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Responsabile del Servizio UTC giustificata dalla tutela della pubblica incolumità;
- b) demolizione di opere abusive, ordinata dal Responsabile del Servizio UTC;
- c) mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito delle categorie compatibili con le singole zone territoriali omogenee definite dal vigente strumento urbanistico generale (art.2, comma 5, L.R.n.19 del 29.11.2001);
- d) opere di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico in aree esterne al centro edificato;
- e) opere interne riguardanti interventi funzionali di finitura e di ripristino degli impianti;
- f) interventi in edifici privati volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che non comportino realizzazioni di rampe, di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- g) recinzioni di fondi senza opere murarie che non fiancheggiano strade o spazi pubblici.

ART.18

Demolizione e fedele ricostruzione

In esecuzione della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 07/08/2003 n.4174, la ricostruzione di un immobile in sito con la sagoma di progetto fedele a quella esistente prospiciente una strada pubblica può essere disposta, per esigenze di pubblica utilità, ad una distanza maggiore di quella esistente e minore di quella prevista dalla strumentazione urbanistica vigente per la zona in esame. L'esigenza di pubblica utilità deve essere riconosciuta dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione.

ART.19

Attività edilizia della Pubblica Amministrazione

Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo dei titoli abilitativi ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale), previa validazione del progetto esecutivo (o del progetto definitivo, in caso di appalto integrato) ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554.

I progetti, redatti conformemente al D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e L.R. n. 3/2007 e s.m.i., e ulteriori disposizioni in materia di lavori pubblici", dovranno essere comunque corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità dei progetti stessi alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Tale atto conterrà, al pari del permesso di costruire, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto e in particolare l'eventuale parere della Commissione Edilizia e quello degli altri organismi competenti.

Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio o infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.), è assoggettata al presente articolo.

Per le costruzioni relative all'edilizia scolastica dovranno essere osservate le Norme Tecniche contenute nel DM 18/12/1975 (G.U. n. 29 del 02/02/1976).

Ai sensi della L.R. n. 25 del 18/11/96, art. 11, sono sottoposte all'esame del Nucleo di Valutazione

dell'Edilizia Sanitaria e Socio-sanitaria, le progettazioni relative ad opere ospedaliere, le residenze sanitarie assistenziali e le strutture socio-sanitarie assistenziali per disabili fisici e psichici.

Sono altresì escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo II (*Titoli abilitativi*) del T.U. in materia di Edilizia le seguenti opere:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni.

ART. 20

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

a) residenze, singole o collettive, studi professionali; attività terziarie che non comportano accesso di pubblico;

b) attività industriali;

c) attività produttive, cioè quelle relative a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, i servizi alla persona ;

d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;

Il mutamento di destinazioni d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentito dalle norme dello strumento urbanistico, deve essere realizzato nei modi e nei termini di seguito riportati, ed in particolare:

e) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi o di superfici, sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività. La nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

f) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito delle categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero;

g) i mutamenti di destinazione d'uso, con opere che incidano sulle facciate, sulla sagoma, sui volumi, o che determinano un aumento plano-volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee, sono subordinati a rilascio del Permesso di Costruire;

Variazioni all'interno della stessa categoria non determinano mutamenti della destinazione d'uso.

Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con o senza l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso definita dal **PRG** vigente.

Le singole norme di zona del **PRG** provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi d'uso associati o meno a opere edilizie.

ART. 21

Depositi di materiali a cielo aperto

Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinano superficie utile.

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche previste dalla specifica normativa (D.P.R. n.915/82 - deposito di carcasse auto, ferrivecchi, ecc).

ART.22

Varianti per le opere su immobili vincolati

Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del D.P.R.

n° 380/2001 e ss.mm.ii. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

ART. 23 Demolizioni

Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a Denuncia di Inizio Attività.

ART. 24 Manufatti Stagionali

Tali manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità dello stesso, che non potrà essere superiore a mesi 6(sei).

In caso di richiesta stagionale ma ricorrente l'opera è soggetta a Permesso di Costruire ed il periodo di installazione non deve essere superiore a mesi 6 (sei) e l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 6 (sei).

Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'attestazione da parte dell'Ufficio di Polizia Municipale della conformità alle norme del Codice della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da

formulare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire; ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti.

Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione pari al valore di quanto installato e comunque non inferiore a 1.000,00

(mille/00) euro.

In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

ART.25 Opere urgenti

Le opere soggette a Permesso di Costruire, o subordinate a Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle vigenti disposizioni, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio della Permesso o prima dei termini previsti per la Denuncia di Inizio Attività, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

ART. 26

Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti

Si definiscono "opere di arredo urbano" le seguenti:

- espositori;
- collocazione di dissuasori;
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei;
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni;
- bacheche e punti informativi;
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni;
- panchine e cestini;
- punti vendita automatizzati;
- porta biciclette;
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni;
- cabine punti telefonici;
- cartelloni pubblicitari;
- segnaletica specialistica e turistica;
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h < 1,80 mt.);
- cassette poste e buche impostazione;
- apparecchiature informative a rete;
- apparecchi illuminanti;
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate;
- strutture mobili per il commercio su area pubblica.

Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento, da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. I relativi elaborati di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. I relativi elaborati progettuali devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono rispettare le distanze e le altezze fissate dal presente regolamento e dalle norme di attuazione del PRG , ove contemplate, ovvero quelle stabilite dal Codice Civile.
- c) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza definita alla presentazione della denuncia di inizio attività.

In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico, ove occorrente. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza il prescritto provvedimento edilizio, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

Le disposizioni di cui ai precedenti punti 4.1 e 4.2. si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.

I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinati al commercio, devono attenersi a quanto indicato al precedente punto 3; qualora gli stessi vengano installati su aree e spazi non compresi nella superficie fondiaria, come definita dalle N.T.A. del **PRG** , non sono soggetti a Permesso di Costruire ma sono realizzati nel rispetto delle modalità previste dai provvedimenti che abilitano all'uso del suolo e alle attività da esercitarsi.

ART.27 Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è l'atto amministrativo comunale che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente R.U.E.C., ai sensi dell'art. 10, comma 1 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

Fermi restando gli obblighi e le procedure di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. e alla L.n.394/91 e LL.RR.n.33/93 e n.24/95, sono soggetti a Permesso di Costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera B) dell'art. 16 del presente R.U.E.C., fatto salvo il disposto dell'art.22, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera f) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii; salvo facoltà di ricorrere, in alternativa, a semplice D.I.A.;

c) gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione diversi da quelli di cui all'art.2, comma 1, lett.b) della L.R. n.19/2001 e s.m.i.;

d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, (ove non soggetti a **PUA**) fatto salvo il disposto dell'art.22, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;

e) il mutamento di destinazione d'uso con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinino un aumento planovolumetrico, che risulti comunque compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee (cfr. art.2, comma 6, L.R. n.19/2001) e/o con passaggio di categoria edilizia, purché consentito dalla norma regionale (cfr. art.2, comma 7, L.R. n.19/2001);

f) ampliamenti e sopraelevazioni diversi da quelli di cui all'art.2, comma 1, lett. d), della L.R. n.19/01 e s.m.i.;

g) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;

h) costruzione di impianti sportivi e delle relative attrezzature;

i) esecuzione da parte di privati di opere di urbanizzazione, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

l) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;

m) gli interventi per la realizzazione di parcheggi di cui all'art.6, comma 2, L.R. n.19/2001 come modificato dalla L.R. n.16/2004

n) installazione di capannoni, ponti ed impianti sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati;

o) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici ricettivi e complementari quali: campeggi, alberghi, ristoranti, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili, ecc.);

p) gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di manufatto edilizio con diversa volumetria e sagoma rispetto a quello preesistente e, pertanto, non ricadenti nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1, lett d), del D.P.R.380/2001 e s.m.i.;

q) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazioni di minerali inerti da corsi di acqua, discariche, nonché le trivellazioni per lo sfruttamento delle acque di falda per usi generali.

r) l'abbattimento di alberi in parchi e giardini

s) la perforazione di pozzi per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea..

Il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.13, comma 1 del TU., è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia nel rispetto delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento.

Nel caso di interventi unitari su fabbricati esistenti o di nuova costruzione che comportino destinazioni d'uso multiple, il Permesso di Costruire è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

I Permessi di Costruire nell'ambito di progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentiti, nell'osservanza delle norme del P.R.G. e del presente R.U.E.C., se preceduti da contratti di convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fidejussorie. I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

Non sono assoggettate a Permesso di Costruire tutte le opere che non hanno incidenza

sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:

- a) le tettoie se provvisorie e non collegate strutturalmente ad opere esistenti;
- b) le recinzioni, se non alterano in maniera significativa lo stato dei luoghi, se si qualificano come pertinenza dell'immobile a cui fanno riferimento ed, in ogni caso, se risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento; in questi casi è prevista la facoltà della Denuncia di Inizio Attività .

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 21, comma 2, del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.

Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART.28

Deliberazioni su opere pubbliche

Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengono approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti del Permesso di Costruire.

Gli accordi di programma di cui all'art. 34 del Dlgs n. 267/2000, adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti della intesa di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici, previa approvazione del Consiglio Comunale, e sostituendo le concessioni edilizie, sempre che vi sia l'assenso del comune interessato.

ART. 29

Permesso di Costruire in sanatoria

Le opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

Il Permesso di Costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria senza che il Responsabile del Procedimento preposto si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi rifiutata ed il Responsabile del Procedimento avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.

Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

ART.30

Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, comma 1, del T.U., ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi dell'art. 17, comma 1, 2 e 3, dello stesso T.U., riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la "prima casa", con le modalità dell'art. 18 del T.U. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali.

Sono, altresì, rilasciati a titolo non oneroso i Permessi di Costruire per gli interventi di cui all'art.6, comma 2, L.R. n.19/2001 come modificato dalla L.R. n.16/2004.

Il contributo per opere e impianti non destinati a residenza è calcolato ai sensi dell'art. 19 del T.U. citato, ovvero secondo i parametri e le misure stabilite con delibera di C.C..

Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, comma 3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della G.R. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il Permesso di Costruire. In ogni caso l'onere di costruzione è dovuto.

1) La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

2) La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

3) Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

4) Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

5) Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma precedente (4) rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

6) Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o

alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

7) Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

8) Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 7.

9) Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii..

10) Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (art. 2135 del codice civile);

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

f) la realizzazione di parcheggi di cui all'art.6, comma 2, L.R. n.19/2001 come modificato dalla L.R. n.16/2004.

11) Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

12) Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

13) La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura

tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell' art.16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

14) Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

15) I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

16) Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

17) Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

18) Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

19) Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Sono altresì subordinati al pagamento del contributo di costruzione quegli interventi eseguiti a seguito di Denuncia di Inizio Attività individuati ai sensi dell'art.2, comma 4, della L.R. n.19/2001, e dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della stessa Legge Regionale.

Per le opere soggette a Permesso di Costruire per le quali non vi è incidenza di alcuna opera di urbanizzazione e, quindi, esonerate dal pagamento del relativo contributo di concessione, il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato sulla base del costo dell'opera valutato dal progettista tramite perizia asseverata, con riferimento ai prezzi in vigore stabiliti dai competenti uffici regionali, per l'anno in corso, per i lavori pubblici.

Per tutte le domande di permesso di costruire e le d.i.a., per le quali il contributo sia, in tutto o in parte, da riferirsi al costo documentato di costruzione, ai sensi degli articoli 16, comma 10 e 19, commi 2 e 3, d.P.R. n. 380 del 2001, la Giunta Comunale ovvero il Responsabile del Settore di competenza può individuare soglie di attenzione, riferite al costo unitario per ogni metro quadrato di pavimento di superficie complessiva e totale misurata con i criteri di cui al decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801.

Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti.

Rientrano in questa categoria le cave, impianti a cielo aperto per la produzione di calcestruzzi e/o altri materiali, gli impianti o attrezzature sportive private, i distributori di carburante, i depositi di materiale a cielo libero, ecc.

Qui di seguito vengono individuate le varie tipologie e il parametro di calcolo, rimandando ad apposita deliberazione di Giunta Comunale l'importo unitario da corrispondere, stabilito in via presuntiva e forfettaria sulla base dell'incidenza delle opere di urbanizzazione che il Comune deve realizzare o ha già realizzato:

a) Per le autorizzazioni di cava viene stabilito come parametro il metro cubo (mc), dove i mc sono riferiti al quantitativo di materiale oggetto di autorizzazione. Le modalità di pagamento saranno stabilite nella Convenzione che precede l'autorizzazione;

b) Per gli impianti sportivi privati (piscine, palestre, ecc.) viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti alla superficie utile lorda dell'impianto, coperto o scoperto.

c) Per gli impianti di distribuzione carburante e servizi annessi viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti all'intera area di pertinenza dell'impianto, coperto o scoperto comprensivo degli spazi di manovra e degli spazi connessi all'attività (autolavaggio, parcheggi, ecc.). Comunque eventuali manufatti destinati a: bar, negozi, ecc. sono soggetti al contributo di costruzione previsto secondo il tipo di attività svolta (commerciale, artigianale, ecc.).

d) Per l'utilizzo di aree a scopo di stoccaggio e deposito di materiali, per un periodo superiore ad un anno, viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove per mq. si intende tutta la superficie interessata dal deposito.

e) Per gli impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti all'intera area di pertinenza dell'impianto, comprensiva dei locali necessari per il funzionamento dello stesso.

Per usi del suolo diversi da quelli succitati, il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale collocherà l'intervento in una delle sopra elencate categorie, riferendosi in particolare all'aumento del Carico Urbanistico.

ART.31

Interventi realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività

Ai sensi degli artt. 22 e 23 del T.U. in materia di Edilizia, del comma 6 della "Legge Obiettivo" n. 443/2001, della L.R. n.19 del 28.11.2001 e sm.i. e del relativo Regolamento di Attuazione (approvato con delib. di G.R. n.5261 del 31.10.2002 – BURC n.38 del 25.08.2003), sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) gli interventi non riconducibili agli elenchi di cui agli artt. 17 e 27 del presente RUEC, purché siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dello stesso RUEC e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono altresì realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.):

a) le varianti a Permessi di Costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso;

b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente, ai sensi dell'art.2, comma 1, lett. b), della L.R. n.19/2001 come modificato dall'art.49 della L.R. n.16/2004. Tali ristrutturazioni edilizie possono essere realizzate a mezzo di denuncia di inizio attività esclusivamente qualora venga assicurata la piena conformità di volume tra il vecchio ed il nuovo manufatto, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (cfr. art.5 del Regolamento di Attuazione della L.R. 19/2001 approvato con delib. di G.R. n.5261 del 31.10.2002 – BURC n.38 del 25.08.2003).

Inoltre, in alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività:

c) le ristrutturazioni edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (cfr. art.22, comma 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);

d) gli interventi sottoposti a Permesso di Costruire (nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica), qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi (ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo) che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

e) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera precedente, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio (cfr. art.2, comma 1, lett.d), L.R.19/2001 e s.m.i. nonché art.22, comma 3, lett.c), D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);

f) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee (cfr. art.2, comma 1, lett. f), L.R. n.19/2001);

g) la realizzazione di impianti serricoli, funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla L.R. 24.3.1995 n.8 e succ. mod. ed int.;

h) la realizzazione, ai sensi dell'art.6, L.R.n.19/2001 e s.m.i., di parcheggi da destinare a pertinenze di unità immobiliare e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti (cfr. art.6, comma 1, L.R. n.19/2001) e secondo le modalità particolari di cui all'art.6 del Regolamento di Attuazione della L.R. n.19/2001 (approvato con delib. di G.R. n.5261 del 31.10.2002);

i) i completamenti di opere assentite con regolare concessione edilizia o permesso di costruire, nel caso che il volume sia completamente configurato con la realizzazione delle opere strutturali.

l) interventi di arredo urbano,

m) sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o

rimozione di alberi di alto fusto;

n) manufatti provvisori;

o) installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari privati.

Sono altresì soggette a Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/1990, le opere interne che rispettino integralmente le limitazioni imposte dall'ex art. 26 della Legge 47/1985. Per l'esecuzione delle medesime è sufficiente la presentazione, anche contestualmente all'inizio dei lavori della Denuncia di Inizio Attività corredata dalla documentazione e dagli elaborati di cui all'art. 42 del presente Regolamento in relazione al tipo di intervento. Per quanto riguarda il procedimento di controllo e gli eventuali atti conseguenti si applicano le disposizioni di cui all'ultimo periodo dell'art. 19 della Legge 241/1990.

Sono soggetti legittimati alla sottoscrizione della Denuncia di Inizio Attività gli stessi individuati per la presentazione della domanda di Permesso di Costruire.

Non è ammesso, altresì, realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata Denuncia di Inizio Attività e per le rimanenti venga richiesto il Permesso. Gli interventi devono essere, in questo caso, ricompresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire.

A tutti gli effetti di legge la Denuncia di Inizio Attività deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.

Le opere oggetto di Denuncia di Inizio Attività devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla Denuncia di Inizio Attività, che ne rimane responsabile anche durante l'esecuzione.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere c), d) ed e), sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art.2, comma 4, della L.R. n.19/2001, ai sensi dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della stessa legge regionale (BURC n. 38 del 25.08.2003).

ART.32

Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l'esecuzione di interventi mediante Denuncia di Inizio Attività

Fatta eccezione per quanto previsto nel D.Lgs. n. 42/2004, non è consentita l'esecuzione di opere mediante presentazione di Denuncia di Inizio Attività nei seguenti casi:

a) immobili notificati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004;

b) immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004;

c) immobili ricadenti all'interno del perimetro dei Parchi esistenti, e di ogni altro perimetro di parco, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere;

d) immobili sottoposti a particolari discipline di tutela dallo strumento urbanistico, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere.

TITOLO II PROCEDURE PER PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

ART.33

Nulla Osta paesistico ambientale

Per tutti gli interventi edilizi rientranti nelle competenze in materia paesistico-ambientale subdelegate ai Comuni con LL.RR. nn. 54/80 e 65/81 necessita la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. (S.O. n.28/L alla G.U. n.45 del 24/02/2004). E' obbligatoria la redazione degli studi di impatto ambientale per le categorie di opere di cui al D.P.C.M. 10/08/88 n.377, D.P.R. 11/02/98 e del Regolamento Tecnico (D.P.R. 02/09/99 n.348, G.U. n.240 del 12/10/99).

ART.34

Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive

L'ufficio comunale dello **Sportello Unico per l'Edilizia**, costituito ai sensi del comma 1 dell'art. 5 del TU. in materia di Edilizia, ovvero lo Sportello Unico per le Attività Produttive, nel caso di interventi di cui all'art. 1 del d.P.R. 447/98 e s.m.i., è deputato:

- a svolgere le funzioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 2 dell'art. 5 del T.U. citato, con riferimento a: ricezione delle domande di Permesso di Costruire e delle Denunce di Inizio Attività; informazioni su procedimenti e svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie; provvedimenti in ordine all'accesso ai documenti; rilascio di certificazioni attestative in materia urbanistico-edilizia; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;
- ad acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e dell'utilizzazione dei manufatti edilizi, ai sensi del comma 4 dello stesso art. 5 del TU, ove non siano stati già allegati dall'istante.

ART.35

Soggetti Legittimati a richiedere il Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia al proprietario del suolo o a chi abbia titolo per richiederla.

Il proprietario, fra gli atti da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia per ottenere il Permesso di Costruire, dovrà includere il titolo dal quale risulti che ha la piena proprietà dell'immobile, anche *mortis causa*.

L'avente titolo dovrà, al momento della richiesta di Permesso di Costruire, presentare copia autentica del documento comprovante il titolo.

Tra i soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire si ricordano:

1. Superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.). Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;
2. Superficiario al di sotto del suolo (art. 955 c.c.);
3. Enfiteuta, nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi, restando al proprietario il diritto di chiedere il Permesso di Costruire per quanto è escluso dal contratto di enfiteusi. Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;
4. Usufruttuario e titolari di diritto d'uso e di abitazione, limitatamente alla esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
5. Locatario, limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del c.c. Il titolo è costituito dal contratto di locazione a norma dell'art. 1571 del c.c.;
6. Titolari di diritto reale di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, funicolari, scarichi, acquedotti, ecc.), limitatamente ai lavori di manutenzione straordinaria o di trasformazione inerenti il loro titolo. Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;
7. Affittuario agrario (L. 11/1971) e concessionario di terre incolte (D.L.L. n. 279 del 10/10/1944), solo in relazione al miglioramento delle pertinenze rurali e dell'abitazione agricola;
8. Titolari in base a negozio giuridico di diritto privato (delega, procura, mandato del proprietario, connessi o non ad un appalto di costruzione). Il titolo dovrà essere comprovato dalla copia del provvedimento amministrativo o giudiziale;
9. Titolari di diritti derivanti da provvedimenti d'autorità quali l'assegnatario di terre incolte, il titolare di servitù coattive costituite per provvedimento amministrativo o per sentenza, il concessionario

di miniere e di beni demaniali, colui che essendo interessato ad agire per danno temuto sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice, colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del c.p.c.;

10. Aventi titolo a seguito di speciali situazioni previste dalle leggi, come la nomina a tutore (per ogni tipo di Permesso di Costruire) e di curatore (solo per opere di manutenzione straordinaria e restauro);

11. Enti pubblici. Lo Stato e tutti gli Enti Pubblici (IACP, Comuni, Province) sono legittimati a chiedere il Permesso di Costruire per qualsiasi tipo di intervento su terreni di loro proprietà o per i quali sia in corso un procedimento di espropriazione. Per essi il Permesso di Costruire sarà richiesta da coloro che saranno muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi;

12. Aziende pubbliche erogatrici di servizi. Quando sussistano ragioni di pubblico interesse, le suddette Aziende possono, senza attendere la stipulazione e la registrazione dei relativi contratti di vendita, di servitù, ecc., richiedere il Permesso di Costruire, quando esista accordo preliminare fra il proprietario del suolo e l'Azienda o un impegno debitamente formalizzato da parte del proprietario a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

Il Permesso di Costruire può essere trasferito *mortis causa* o con atto *inter vivos*. Per il trasferimento *mortis causa* è necessaria la voltura del Permesso di Costruire, disposta dall'Amministrazione Comunale sulla base dell'esibizione del titolo ereditario da parte del proprietario subentrante. Per il trasferimento tra vivi, si esclude che il Permesso di Costruire possa essere negoziato separatamente dal bene immobile cui esso si riferisce.

Il trasferimento della titolarità del Permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

ART.36

Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati

Le domande per il rilascio dei Permessi di Costruire vanno effettuate secondo le modalità di seguito contemplate, secondo quanto prescritto dagli artt. 20 e 23 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia istituito presso il Comune. La domanda deve essere corredata dal titolo di proprietà (atto notarile di acquisto, donazione, divisione, ecc., o certificato della Conservatoria del Registro Immobiliare). In assenza di questo, alla richiesta di Permesso di Costruire va allegato apposito documento attestante la titolarità per la richiesta di Permesso di Costruire.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la richiesta deve contenere esplicito atto di assenso del proprietario dell'area, formalizzato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o espressione di volontà equivalente.

Per le aree edificatorie e/o manufatti appartenenti a persone giuridiche la domanda di Permesso di Costruire deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza.

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire va inoltrata all'Ufficio comunale dello Sportello Unico per l'Edilizia, da parte del soggetto avente titolo, ai sensi dell'articolo precedente. Essa va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori.

Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del Permesso di Costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte

La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'avente titolo, come sopra individuato. In nessun caso sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall'avente titolo con procura speciale da allegare alla istanza, facendone esplicito riferimento nella sottoscrizione della domanda.

Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

A - Per le nuove costruzioni:

a) estratto del vigente PRG. e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;

b) planimetria catastale;

c) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500, recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, gli alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo; la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove consentito l'accesso, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive

d) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e

a) parcheggi, e quelle permeabili, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno; delle recinzioni, degli eventuali arredi da giardino

e) documentazione fotografica dello stato di fatto, asseverata dal progettista, e fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;

f) disegni, in scala non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni significative dell'opera, di cui almeno una comprendente la scala, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensione delle aperture (con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse);
- indicazione dei rapporti di illuminazione;
- schemi degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
- ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
- ubicazione della canna fumaria (con specifica del tipo adottato), delle pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti con relativo dimensionamento (c.a., acciaio, muratura, ecc.);
- sistemazione degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) e delle reti fognarie (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
- materiali della copertura, con definizione di falde, pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco delle pluviali, lucernai, ecc.

Nel caso di edifici costituiti dall'aggregazione di cellule-tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100;

g) sezioni quotate dell'opera in scala 1:100 illustranti le relazioni di questa con l'ambiente circostante. Le quote, riferite al piano di campagna preesistente ed al caposaldo fissato nella scheda statistica, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;

h) disegni a semplice contorno nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completa di riferimenti degli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei fronti devono comprendere anche le facciate adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, delle pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici;

i) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;

j) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti, corredata, in caso di intervento su un fabbricato tradizionale, di adeguata indagine storico-documentaria e stratigrafica (tipizzazione delle murature, dei solai, delle coperture degli infissi, degli intonaci, delle pavimentazioni, etc.);

k) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del P.R.G. e del R.U.E.C., nonché alle norme in materia igienico-sanitario-ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20. comma 1 del T.U. Edilizia, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del T.U. citato; tale autodichiarazione, nella forma di scheda riepilogativa asseverata dal progettista, sarà relativa alla compatibilità urbanistica dell'intervento con l'indicazione delle volumetrie già possedute, la loro destinazione e l'anno di costruzione, la descrizione analitica delle superfici utili per unità immobiliari ai fini del calcolo degli oneri, delle superfici coperte e delle volumetrie totali, sia interrate che fuori terra, per piano e, nel caso di edifici misti, per destinazioni d'uso. La scheda dovrà evidenziare la conformità dei parametri planovolumetrici agli indici e alle norme degli strumenti urbanistici vigenti;

l) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;

m) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali. A titolo non esaustivo:

- parere preventivo del comando provinciale dei VV.FF. ai sensi del DM 16/02/1982 per i locali, le attività, i depositi e gli impianti e le industrie pericolose sottoposte ai controlli di prevenzione incendi;
- ove richiesto, nulla osta rilasciato dalle competenti autorità ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e

s.m.i., nonché della L.R. 10/1982;

- nulla osta dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale per le opere interessanti strade statali e provinciali;

- nulla osta, ai sensi della L.R. 11/1996, per le opere da eseguire in zone sottoposte a vincolo idrogeologico o forestale;

- parere preventivo dell'A.S.L., obbligatorio ai sensi del T.U.L.L.SS. 1265/34 ed art. 67 del DLGS 81/2008;

n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata, in via breve, preventivamente dall'Ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune.

B - Per interventi sull'edilizia esistente:

a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, sono richiesti grafici in scala non inferiore a 1:50. In aggiunta alla surriportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi delle parti da demolire, con piante di tutti i piani, sezioni più significative e relativa documentazione fotografica, nonché con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano;

b) per gli interventi di ristrutturazione sottoposti a Permesso di Costruire ai sensi dei precedenti articoli, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva;

c) per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza dei piani caratteristici, con indicazione di tutti i materiali impiegati, anche per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra. redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zone A del P.R.G.

C - Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere completo di stralci degli strumenti urbanistici vigenti.

D - Per interventi a scala urbanistica:

I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di Costruire unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.

E - Per tutti i tipi di interventi:

Alla domanda di rilascio del Permesso va allegata la ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

Nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R.n.12/2002 recante "Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso [...]", va predisposto un apposito elaborato, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.

Qualora l'intervento inerisca un edificio aderente ad un altro fabbricato con il quale sia in relazione funzionale, le piante dell'opera progettata devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

Sia in caso di nuova costruzione che di riutilizzo dell'esistente, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) va prodotta idonea documentazione delle destinazioni d'uso, delle attività e degli impianti previsti, qualora i grafici sopra indicati non siano atti a chiarirne i rapporti con l'ambiente esterno o le caratteristiche funzionali.

Per tutti gli interventi, gli elaborati progettuali, da produrre in **triplice copia, più una copia su supporto informatico (formato .pdf, .doc, .dwg, .xls, ecc.)**, debbono essere raccolti in un fascicolo rilegato recante la numerazione di tutte le pagine, debitamente timbrate e siglate dal progettista. Per le

elaborazioni grafiche il cui formato non consente la fascicolazione, è ammessa la presentazione di disegni singoli, purché debitamente numerati e denominati.

La documentazione tecnico-amministrativa, fascicolata, può costituire un allegato autonomo. Nel frontespizio del progetto fascicolato o nella testata del progetto deve essere riportato:

- a) la residenza fiscale del progettista, unitamente ai dati necessari per la sua completa identificazione fiscale;
- b) la data di elaborazione del progetto;
- c) uno spazio libero per i visti di competenza comunale.

Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.

Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

ART.37

Rilascio del Permesso di Costruire

La procedura per il rilascio del Permesso di Costruire, se non diversamente disposto dallo Statuto Comunale, è la seguente:

- entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire lo Sportello Unico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento (artt. 4 e 5, L. 241/1990 – art.20, co.2, D.P.R. 380/2001). L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. I verbali istruttori sono raccolti in apposito registro preventivamente numerato in ogni pagina e pre-firmato dal Responsabile dello Sportello Unico;

- entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento cura la fase istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri dagli Uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art.5, co.3 del D.P.R.n.380/2001 (ASL-VVFF), sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;

- il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di 60 gg., richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 gg. predetto;

- il termine di 60 giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa;

- nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni o Enti (diversi da ASL/VVFF), il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt.14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della L. 07.08.1990 n.241 e succ.mod. ed int.. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applicano gli artt. 24 e 25 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42;

- ai sensi dell'art.1, co.7, L.R. n.19/2001, per tutti i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., il Permesso di Costruire è comunque preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, il termine di 60 gg. resta sospeso;

- fatto salvo quanto disposto in caso di provvedimento negativo dall'art.10-bis della L.241/90 e s.m.i., il provvedimento finale che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, corredata da una copia dei disegni approvati recante il timbro dell'Amministrazione Comunale, è adottato dal Responsabile dell'Ufficio entro 15 giorni dalla proposta motivata del Responsabile del Procedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi, ove si sia resa necessaria. Con la comunicazione dell'esito positivo della procedura si provvede alla contestuale richiesta del versamento a saldo dei diritti di Segreteria e degli oneri previsti;

- l'eventuale dissenso del Responsabile addetto al rilascio rispetto al parere espresso dal Responsabile del Procedimento, deve essere dettagliatamente motivato,

- il Permesso di Costruire può essere condizionato alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni;

- dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione;
- il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al rilascio di Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui al successivo art. 39 del presente Regolamento;
- gli estremi del Permesso di Costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere;
- solo nel caso siano espletate ed acquisite tutte le autorizzazioni e nulla osta ambientali e il Responsabile non si pronunci sulla richiesta di rilascio del Permesso nei termini di cui al presente articolo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta;
- decorso inutilmente il predetto termine di quindici giorni, ai sensi dell'art.4 della L.R.n.19/2001, l'interessato può presentare al Presidente dell'Amministrazione Provinciale istanza di intervento sostitutivo per l'esame e le conseguenti determinazioni circa l'istanza di Permesso di Costruire.

ART.38

Caratteristiche formali del Permesso di Costruire

Conclusa la fase istruttoria, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso il Permesso di Costruire, contenente le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto e il numero del Permesso di Costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati per ciascun anno;
- b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del Permesso e gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;
- c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del Permesso di Costruire;
- d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
- e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;
- f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
- g) le eventuali prescrizioni costruttive;
- h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del Permesso di Costruire;
- i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del Permesso in ordine agli adempimenti di seguito elencati in via indicativa:
 - richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni, nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei Capi I, II e III della Parte II del T.U. in materia edilizia;
 - comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero del responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;
 - apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del Permesso di Costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici secondo la circolare del Ministero LL.PP. 1-6-1990, n. 1729/UL;
 - conservazione in cantiere di copia del Permesso di Costruire e del progetto grafico allegato;
 - richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Al Permesso di Costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del titolare del Permesso ai sensi dell'art. 18 del T.U. citato.

Il progetto esecutivo allegato all'atto di convenzione, di cui costituisce parte integrante, deve

contenere almeno gli elaborati specificati all'art 36, del presente Regolamento. La convenzione può prevedere l'obbligo di rilascio da parte del Comune di successivi Permessi edilizi, secondo il programma degli adempimenti esplicitamente stabilito in essa.

ART.39

Decadenza, rinnovo, annullamento del Permesso di Costruire

La validità del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 15 del T.U. Edilizia, è non superiore a tre anni dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso Permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Pertanto, si ha la decadenza del Permesso di Costruire quando:

a) il Permesso non venga ritirato dal richiedente entro 90 giorni dalla comunicazione del rilascio da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia;

b) i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio, senza che il titolare del Permesso abbia richiesto il rinnovo;

c) i lavori non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione va inteso il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;

d) in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, di cui ai precedenti punti b) e c), siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con il Permesso di Costruire.

Un termine per l'ultimazione dei lavori più ampio dei tre anni può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive o delle particolari condizioni idrogeologiche del suolo interessato dall'intervento o nel caso di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici che impegnino più esercizi finanziari.

Ai sensi dell'art.90, comma 9, lett. a,b,c, comma 11, del D.Lgs. 81/2008 , l'efficacia del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) è sospesa qualora manchi la certificazione di regolarità contributiva (previdenza, assicurazione e Cassa Edile) dell'impresa esecutrice dei lavori, da trasmettersi all'amministrazione concedente da parte del committente o del responsabile dei lavori ai sensi del richiamato dell'art.90 e suoi comma , del D.Lgs. 81/2008 .

ART. 40

Permesso di Costruire in deroga

Coerentemente con il disposto dell'art. 14 del T.U. in materia di Edilizia,), il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., che ha abrogato il D.Lgs. 29 ottobre 1999 n.490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. n.241/1990.

La deroga , nel rispetto delle norme igieniche,sanitarie e di sicurezza , può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7,8,9 del D.M. n.1444/1968

ART. 41

Permesso di Costruire per varianti essenziali

Qualora si manifesti la necessità di varianti essenziali al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti essenziali è ammessa anche in corso d'opera. Anche in questo caso, qualora entro i termini e le procedure stabilito agli artt. 20 e 21 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. il Responsabile del Servizio UTC non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto. In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio del Permesso di Costruire in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente rideterminato in funzione del progetto modificato.

Il Permesso di Costruire per la esecuzione dei lavori in variante essenziale da luogo allo spostamento dei termini di validità del Permesso di Costruire originario e di quelli stabiliti per

l'ultimazione dei lavori oggetto degli anzidetti Permessi di Costruire, i quali termini riprendono ex novo dalla data del rilascio del nuovo Permesso di Costruire.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per aumento del volume, per diverso orientamento, per diverse disposizioni planovolumetriche e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

f) Modifiche alla sagoma nel caso in cui eccedano le tolleranze di cantiere di cui al successivo Art.175 Tolleranze di cantiere. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Con la determinazione del Responsabile del Servizio UTC in ordine alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. In assenza di una determinazione del Responsabile del Servizio UTC sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti oggetto della variante si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora si presenti in corso d'opera l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante può essere presentata anche prima dell'ultimazione delle opere. Si intende accolta se il Responsabile del Servizio UTC non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile del Servizio UTC del loro inizio. Tale possibilità di tacito assenso non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

ART.42

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.): formalità e procedure

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), in duplice copia, va inoltrata all'Ufficio comunale dello *Sportello Unico per l'Edilizia*, dal soggetto titolare del bene o avente titolo a disporre di esso nelle forme di legge. La stessa va sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori.

La D.I.A. va inoltrata almeno 30 giorni prima di procedere alla realizzazione degli interventi edilizi di cui all'art.31 del presente Regolamento.

La data di inoltro è quella di acquisizione al protocollo del Comune.

Alla D.I.A. va allegata la seguente documentazione:

- a) autodichiarazione del denunciante riguardante la disponibilità dell'immobile e il possesso dei requisiti a produrre la D.I.A.;
- b) atti di nomina dei soggetti tecnici incaricati della progettazione, direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza del cantiere, nonché dell'impresa costruttrice;
- c) progetto delle opere a farsi completo di: relazione tecnico-descrittiva dell'intervento e delle previste tipologie costruttive, planimetria dell'area interessata, planimetria catastale, rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione fotografica a colori, elaborati grafici costituiti da piante, prospetti, sezioni, (in scala 1:100-1:50), particolari costruttivi (in scala opportuna);
- d) eventuale relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare, quando prevista per legge;
- e) atto d'obbligo, ove richiesto;
- f) dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e al presente R.U.E.C., nonché alle norme in materia di sicurezza, d'igiene e di tutela ambientale;
- g) pareri o nulla osta di altri enti e amministrazioni, ove dovuti; in particolare, per i beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., l'autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi;

h) ricevuta del versamento degli oneri istruttori, definiti dal Comune con separato provvedimento;
i) ricevuta del versamento del contributo di costruzione, per gli interventi soggetti ai sensi dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della L.R. n.19/2001, approvato con D.P.G.R. n.381 dell'11.06.2003 (BURC n.38 del 25.08.2003);

j) nel caso di denunce inizio attività presentate ai sensi dell'art.1, punto 6, lett. c) della legge obiettivo n. 443/2001, ove non sussista la dichiarazione o l'atto di ricognizione relative ai piani attuativi da parte del Comune, il progetto va accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza delle caratteristiche dei piani attuativi previste da tale norma;

k) nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R.n.12/2002 recante "*Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso* [...]", all'atto della DIA i soggetti interessati devono allegare apposito progetto, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.

Le procedure istruttorie relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio della D.I.A. consistono nell'accertamento, entro e non oltre 30 giorni dalla Denuncia, della completezza della documentazione prescritta e nella verifica:

- della ricorrenza delle condizioni per cui l'intervento è ammissibile con la D.I.A.;
- dell'esistenza dei pareri e nulla osta di altri uffici, eventualmente necessari;
- della rispondenza delle opere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, nonché delle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

Ove l'accertamento dia esito negativo, entro il medesimo termine, il Comune comunica all'interessato il divieto a dare corso ai lavori, con salvezza di accertamenti dopo l'utile inizio dei lavori, che, se negativi, produrranno la disposizione di sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, lo stesso interessato non abbia provveduto a conformare l'attività alla normativa vigente, nei termini assegnati dall'amministrazione stessa.

Qualora l'intervento oggetto della denuncia sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad uffici esterni, o, in via di delega, allo stesso Comune, il termine 30 giorni per l'utile inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In caso di esito non favorevole dell'acquisizione del parere prescritto la denuncia è priva di effetti.

Qualora, invece, l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla Denuncia, il competente ufficio comunale convoca una Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Il termine per la presentazione della denuncia di inizio attività decorre dall'esito della Conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Con salvezza di quanto prescritto in precedenza, ove nei trenta giorni successivi all'acquisizione al protocollo comunale della D.I.A. non pervenga alcuna richiesta di integrazione o di chiarimenti, l'interessato può procedere utilmente all'inizio dei lavori; diversamente, tale inizio può avvenire solo dopo avere fornito, con esito positivo, la documentazione integrativa richiesta.

La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'art.2 della L.R. n.19/2001 deve essere conclusa entro il termine massimo di tre anni dalla sua presentazione. Ad esecuzione ultimata un professionista abilitato certifica la conformità delle opere rispetto al progetto depositato presso il Comune.

Alla scadenza del predetto termine di tre anni l'interessato può inoltrare, con le stesse modalità, una nuova Denuncia di Inizio Attività avente ad oggetto le opere non ancora eseguite, sempreché siano ancora compatibili con la normativa urbanistica e quest'ultima ne consenta la realizzazione in base a DIA.

In caso di varianti in corso d'opera, la DIA va integrata con le modalità di cui all'art.3, comma 3, del Regolamento per l'Attuazione della L.R. n.19/2001 emesso con D.P.G.R.C. n.381 dell'11.06.2003 (BURC n.38 del 25.08.2003).

Ai sensi del D.Lgs. 81/2008, l'efficacia del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) è sospesa qualora manchi la certificazione di regolarità contributiva (previdenza, assicurazione e Cassa Edile) dell'impresa esecutrice dei lavori, da trasmettersi all'amministrazione concedente da parte del committente o del responsabile dei lavori ai sensi dei richiamati D.Lvi.

TITOLO III

ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART.43

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima di iniziare i lavori, il titolare del Permesso di Costruire dovrà:

a) depositare in cantiere il Permesso per esibirli ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;

b) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori, dei soggetti di cui al D.L.vo n.81/2008., nonché del costruttore, con le quali essi accettano l'incarico loro affidato, precisando, nel caso di non affidamento dei lavori a terzi, che le opere verranno eseguite in economia direttamente dal titolare del Permesso;

c) comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di inizio lavori almeno dieci giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi;

d) depositare, prima dell'inizio dei lavori, presso l'ufficio tecnico comunale, la documentazione prevista dagli artt. 4 e 28 della L. 10/1991 relativa agli impianti, firmata dal committente e dal progettista, redatta secondo gli appositi modelli approvati con D.M. 13/12/1993 - G.U. 20/12/1993 n. 297;

I denunciati a mezzo D.I.A. delle opere edilizie ad essa assoggettate sono tenuti a depositare in cantiere la copia della denuncia e delle eventuali integrazioni, corredate della prova della ricezione da parte del Comune;

I lavori devono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

ART.44

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Responsabile del Servizio UTC, a mezzo dei suoi sottoposti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni indicate nel provvedimento abilitativo, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

Il Permesso di Costruire o la D.I.A., il relativo progetto e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART.45

Interruzione dei lavori

In caso di sospensione dei lavori per iniziativa del titolare del titolo abilitativo, questi deve preavvisare il Responsabile del Servizio UTC affinché possa disporre, se del caso, sentito il parere del Responsabile del Procedimento, i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro.

ART.46

Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena risultino eseguiti il rustico e gli impianti tecnici del fabbricato, prima di eseguire gli intonaci, il direttore dei lavori è obbligato, in solido con il titolare dell'atto abilitativo, a darne comunicazione al Responsabile del Servizio UTC, che può provvedere ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitario e gli altri elementi non più agevolmente controllabili a costruzione ultimata.

Per ultimazione dei lavori s'intende:

- per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie, con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con permesso di costruire: l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;

- per gli interventi eseguiti a seguito di D.I.A.: l'esecuzione di tutte le opere denunciate;

- per le opere infrastrutturali: il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzazione dell'opera.

Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo all'esecuzione dell'intervento edilizio deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione,

ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto abilitativo (Permesso di Costruire o D.I.A.), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.

ART.47

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), alle prescrizioni fissate nel Permesso di Costruire e ad ogni altra norma legislativa o regolamentare applicabile in materia edilizia ed urbanistica comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Ove mai l'inosservanza si riferisse a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni dello Stato, il Responsabile del Servizio UTC ne informa la competente autorità ministeriale, attraverso il relativo ufficio periferico.

ART.48

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle Soprintendenze territorialmente competenti, dandone immediata notizia scritta al Responsabile del Servizio UTC, che provvede alla contestuale comunicazione ai suddetti uffici di tutela. Nell'area interessata dal ritrovamento i lavori devono essere sospesi, non alterando le strutture e gli oggetti rinvenuti, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni delle leggi vigenti in materia di tutela del patrimonio storico-artistico.

ART.49

Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità, richiesto dal titolare del Permesso o dal denunciante a mezzo D.I.A., o loro successori o aventi causa, va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero allo Sportello Unico per le Attività Produttive, che comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla data di ricezione, il nominativo del Responsabile del Procedimento.

Nella richiesta di certificazione dell'agibilità, ai sensi dell'art.25, co.1, lett. b), del T.U. Edilizia, il richiedente deve espressamente dichiarare che nell'immobile oggetto della richiesta non esistono elementi di insalubrità di alcun genere.

Il certificato di agibilità è rilasciato solo per gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 24, co.2, del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia), secondo le procedure di cui all'art.25 dello stesso Testo Unico.

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a restauro o adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione di agibilità.

La mancanza di tale certificato configura l'assenza di una qualità essenziale, che se non posseduta arreca gravi pregiudizi negli atti di compravendita .

L'accertamento di assenza di insalubrità comprende anche una verifica della conformità dell'immobile al progetto approvato.

ART.50

Inconvenienti igienici

In ogni momento, qualora si rilevino condizioni di insalubrità, il Responsabile del Servizio UTC, di concerto con la A.S.L. competente per territorio, può ordinare opportuni lavori di modifica o di risanamento, prescrivendo un termine per l'ultimazione dei lavori aggiuntivi o correttivi.

ART.51

Dichiarazione di inabitabilità

Qualora ricorrano motivate ragioni di ordine igienico, il Responsabile del Servizio UTC, sentita la A.S.L. competente per territorio, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla L. 640/1954, può dichiarare inabitabile o non utilizzabile una costruzione o una parte di essa a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934.

È vietata la concessione in locazione o comunque in uso di locali dichiarati inabitabili.

Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute o l'incolumità degli occupanti, il

Responsabile del Servizio UTC, su proposta del Servizio ecologia della A.S.L. competente per territorio ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Ai sensi dell'art.26 del T.U. per l'edilizia, il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio di tale potere di dichiarare l'inagibilità dell'edificio o di parte di esso.

ART. 52 **Cautele Varie**

Nell'esecuzione di opere edilizie, l'esecutore deve adottare, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l'osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, anche in materia di inquinamento atmosferico ed acustico.

Quando per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistano sul suolo stesso, il costruttore deve chiederne l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

TITOLO IV LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E P.U.A. – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ART.53

Significato di lottizzazione

Si intendono per lottizzazioni di terreno e vanno eseguite in conformità alle disposizioni del Titolo III delle direttive allegato alla L.R. 14/1982, le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistico-alberghiera, industriale, artigianale, commerciale o produttiva, nonché l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione di opere di urbanizzazione comportanti trasformazioni socio-economiche del territorio.

ART.54

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli e non possono essere trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART.55

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendano lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente devono presentare all'Amministrazione Comunale progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

a) il progetto, in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione della lottizzazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni alla scala dell'ambito urbano;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e di progetto;

- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala 1:200, e con indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:50;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 oppure 1:1000, rilasciato in data non anteriore a 180 giorni;

7) le norme di attuazione del piano di lottizzazione;

8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di consentire l'aggiornamento dello stesso;

9) le indagini geologiche redatte ai sensi della L.R. n.9/83.

b) Lo schema di convenzione da stipulare tra il Comune ed il proprietario o i proprietari, della

quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi, o la maggioranza qualificata di essi, devono allegare alla domanda un atto notarile con il quale formalizzano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenerne gli oneri in solido tra loro.

ART.56

Contenuto della convenzione

La convenzione deve prevedere:

1) la cessione gratuita al Comune, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante, con indicazione delle relative garanzie finanziarie, delle modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché dei criteri per lo scomputo totale o parziale secondo le modalità di cui alle LL.RR. n.06/85 e 42/85 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

4) le sanzioni a carico dei privati stipulanti da applicare in caso di inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro o di ristrutturazione di edifici residenziali, con particolare riguardo a quelli compresi nel perimetro del centro storico, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

ART.57

Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione.

Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo per le opere di urbanizzazione, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve separare le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i titolari del Permesso debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

ART.58

Permessi di Costruire nell'ambito delle lottizzazioni

Per il rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si applicano le procedure di cui al precedente Titolo IV del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

ART.59

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello dei relativi allacciamenti, il lottizzante è tenuto a presentare al Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che con la convenzione si è impegnato ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento ai pubblici servizi devono essere autorizzati secondo le modalità previste dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali preposti possono effettuare visite di controllo per accertarne l'esecuzione a regola d'arte e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve comunicazione all'Amministrazione Comunale l'inizio dei lavori e l'ultimazione dei medesimi.

ART.60

Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi precisati dalla convenzione stessa, che, in ogni caso, non possono superare i dieci anni.

ART.61

Penalità per inadempienze - Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per eventuali inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione ultimate risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC; metà della cauzione sarà svincolabile solo dopo il collaudo, con esito positivo, di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione convenzionate; il collaudo si eseguirà a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, su autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART.62

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Il Responsabile del Servizio UTC ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine prescritto il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

ART.63

Regolamentazione casi particolari : piano lottizzazione

Qualora l'acquisizione delle aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle Norme di Attuazione del PRG non venga ritenuta opportuna in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma non inferiore al costo di acquisizione di tali aree, da determinarsi in funzione del valore di mercato delle stesse. La valutazione del presente articolo è demandata al Consiglio Comunale.

ART.64

Piano Urbanistico di Attuazione : d'iniziativa dei privati

I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di trasformazione e nuova zonizzazione, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di **Piani Urbanistici di Attuazione** ai sensi della L. 457/1978 e succ. mod. ed int., della L. 47/1985, della L. 179/1992, della L. 493/1993.

Qualora il **Piano Urbanistico di Attuazione** interessi una sola unità immobiliare, la documentazione amministrativa e tecnica a corredo della domanda – contenente l'indicazione dei proprietari richiedenti e dei rispettivi imponibili catastali - è quella prescritta per le domande di Permesso di Costruire.

Domanda con analoga procedura è ammessa per **Piani Urbanistici di Attuazione** che interessino tutti gli edifici inclusi in un isolato, inteso come spazio circondato da pubbliche vie e senza spazi pubblici al suo interno.

I proprietari che intendano proporre **Piani Urbanistici di Attuazione** di complessi di edifici estesi su più isolati o che comprendano spazi pubblici al loro interno, devono presentare all'Amministrazione Comunale apposita domanda in carta legale.

Nella domanda andranno indicate:

- le generalità e residenze dei richiedenti e degli altri proprietari, specificando per ciascuno i rispettivi imponibili catastali;
- le generalità del progettista (ingegnere o architetto iscritto al rispettivo albo professionale);
- le norme urbanistiche vigenti nella zona e i vincoli che eventualmente insistano sull'area.

Alla domanda va allegata la seguente documentazione in cinque copie:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale di tutti gli immobili inclusi nel **Piano Urbanistico di Attuazione**;
- b) titoli di proprietà dei richiedenti il **Piano Urbanistico di Attuazione**;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area interessata al **Piano**

Urbanistico di Attuazione;

d) relazione tecnica descrittiva sulle condizioni dello stato di fatto dell'edilizia esistente, sotto l'aspetto qualitativo, manutentivo e quantitativo, illustrata con tavole in scala 1:500. Nella relazione dovranno poi specificarsi i risultati di carattere urbanistico conseguibili attraverso il **Piano Urbanistico di Attuazione**, e la stima del costo degli interventi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) una tabella riepilogativa riportante, per lo stato di fatto e per il progetto, superfici e volumi pubblici, superfici fondiari private e delle unità minime d'intervento. Inoltre, per ciascuna unità minima d'intervento, per lo stato di fatto e per il progetto, le superfici utili, i volumi lordi e le destinazioni d'uso di tutte le superfici private;

f) piano parcellare, con riferimenti alle singole unità minime d'intervento ed alle superfici pubbliche e di uso pubblico;

g) normativa di attuazione del piano di recupero, con le prescrizioni delle modalità degli interventi nelle singole unità minime, da ricondursi a categorie dettagliatamente esplicitate, sia sotto l'aspetto quantitativo che qualitativo;

h) studio geologico redatto ai sensi della L.R. n.9/83;

i) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;

l) schema di convenzione, come appresso specificata;

m) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.

I documenti di cui ai punti c, d, e, f, g, h, dovranno essere firmati da progettista abilitato all'esercizio professionale.

ART.65

Allegati tecnici a corredo delle domande di Piano Urbanistico di Attuazione

Costituiscono un corredo indispensabile della domanda di **Piano Urbanistico di Attuazione** i seguenti elaborati tecnici, da presentare in cinque copie, firmati e timbrati dal progettista e controfirmati dai richiedenti:

Grafici di progetto, piegati nel formato A4:

a) planimetria d'inquadramento in scala 1:2000;

b) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, con indicazione delle quote altimetriche, delle infrastrutture e dei sottoservizi;

c) planimetria su base catastale, in scala 1:500, con indicazione degli spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria e alle unità minime d'intervento;

d) progetto planovolumetrico in scala 1:500, opportunamente quotato, da cui devono risultare:

- la rete viaria e gli spazi pubblici e d'uso pubblico;

- la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con quote relative a distanze, altezze, dimensioni di ciascuno;

- le destinazioni d'uso ai vari livelli degli edifici;

e) profili longitudinali e trasversali in scala 1:200;

f) schema planimetrico delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti esistenti;

g) indagini geologiche redatte ai sensi della L.R. n.9/83.

TITOLO V

CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

ART.66

Attività di vigilanza - Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente, il Responsabile del Servizio UTC esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, l'osservanza delle disposizioni legislative o regolamentari applicabili.

Il Responsabile del Servizio UTC può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, controfirmato per presa visione dal titolare e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata, indicando le risultanze della medesima, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia). Nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni dei contraddittori.

ART.67

Provvedimenti

Le opere in totale difformità dal Permesso di Costruire o con variazioni essenziali sono definite dagli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia). Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Responsabile del Servizio UTC ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di definire i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite o per il ripristino dello stato dei luoghi. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notifica di esso il Responsabile del Servizio UTC non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Responsabile del Servizio UTC con ordinanza:

a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dal Permesso di Costruire;
b) nel caso di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire;
c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o su terreni sottoposti in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, o non possa essere utilizzata per fini pubblici;

d) in caso di annullamento del Permesso di Costruire;

e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dal Permesso di Costruire o in assenza di esso, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita delle opere, in uno con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dal Permesso di Costruire;

b) nel caso di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Responsabile del Servizio UTC, vidimata e resa esecutiva dal magistrato competente nella cui giurisdizione ricade il Comune. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Responsabile del Servizio UTC, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici che motivino la conservazione della stessa, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. Contro l'ordinanza del Responsabile del Servizio UTC può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli enti di diritto pubblico, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, in totale difformità dal Permesso di Costruire o in assenza dello stesso;

5) una sanzione pecuniaria:

a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel caso di annullamento del Permesso di Costruire, qualora non sia possibile la

rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale è notificata al responsabile dell'abuso a cura del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dal Permesso, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dal Permesso e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il Permesso. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Responsabile del Servizio UTC ne informa il Ministero di LL.PP. e l'Amministrazione Regionale.

Per le opere eseguite in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività, si irrogano le sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia).

ART.68

Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio vengono applicate ai sensi degli artt. 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 383/1934 e dall'art. 3 della L. 603/1961.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie subiscono le penalità stabilite dal T.U. della legge sanitaria 1265/1934 e succ. mod. ed int.

L'inosservanza di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia è sanzionata ai sensi delle leggi e dei regolamenti medesimi.

ART.69

Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente al Permesso di Costruire nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio comporta:

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;

c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b.

ART.70

Sanzioni penali

Per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del Permesso di Costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali previste nella Parte I, Titolo IV, Capo II del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia).

ART.71

Decadenza dalle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza titolo o in contrasto con esso ovvero iniziate sulla base di titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. La norma è applicabile quando il contrasto riguardi violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici.

ART.72

Divieto di allacciamento a pubblici servizi

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare forniture per l'esecuzione di opere prive del titolo abilitativo prescritto.

TITOLO VI NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART.73

Salubrità e sicurezza del suolo

A) Salubrità del suolo

Tutte i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo di propria spettanza, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Responsabile del Servizio UTC, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

B) Smaltimento delle acque luride

Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride.

C) Sicurezza e consolidamento del suolo

Le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando i fenomeni costituiscano elementi di degrado ambientale, sono tenute ad eseguire le opportune opere di consolidamento, previa compilazione del relativo progetto, corredato da relazione geologico-geotecnica redatta da un tecnico abilitato.

Nel caso di frane su strade od altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, l'Amministrazione Comunale, anche se deve provvedere immediatamente per esigenze pubbliche alla rimozione dei materiali franati, addebiterà la spesa alle proprietà interessate. In ogni caso, debbono essere osservate, per quanto applicabili, le disposizioni del D.M. 01/01/1989 e succ. mod. ed int.

D) Salubrità delle acque: disciplina dei pozzi

In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati con tecniche idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti.

Non è consentita la realizzazione di pozzi od altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

E) Salubrità dell'aria

Ai fini della salubrità dell'aria dovrà essere osservata la normativa generale e speciale contro l'inquinamento atmosferico.

ART.74

Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

1) È fatto divieto di costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi; su terreni esposti a inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua; su suoli di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

2) Quando possibile, le fondazioni debbono essere attestata sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio; ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale le strutture fondali debbono essere convenientemente incassate.

3) Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba impostare il fabbricato su terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire la solidità delle fondazioni.

ART.75

Camere d'aria, intercapedini e vespai

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente protetti dall'umidità e ventilati.

ART.76

Murature di nuova esecuzione

1) Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, utilizzando idonei materiali e qualificata mano d'opera, con malta cementizia od idraulica.

2) Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi

orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; la distanza verticale tra tali corsi non può superare 1,50 m.

3) Nel calcolo dei setti portanti si deve considerare l'azione del vento e si deve garantire che il carico di esercizio sia inferiore a quello ammissibile per il materiale impiegato.

4) Nei piani in elevazione al di sopra del livello terraneo sono vietate le strutture spingenti, quando le spinte non siano contrastate da opportune catene.

5) In corrispondenza di ogni piano deve eseguirsi un cordolo di collegamento in c.a. su tutti i setti verticali portanti.

ART.77

Solai, coperture, balconi

1) I solai latero-cementizi o in c.a. e le travi in ferro dei solai con voltine o con tavelloni devono essere resi solidali con le murature adiacenti mediante opportuni accorgimenti tecnici.

2) Le coperture non debbono presentare effetti spingenti sulle murature portanti.

3) I piani in aggetto dei balconi (in pietra, in muratura, in ferro e voltine o tavelloni, in c.a.) debbono essere opportunamente verificati. Gli sbalzi praticabili in c.a. debbono essere dimensionati per sopportare un sovraccarico accidentale di 400 Kg/mq.

4) È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di interventi di restauro di costruzioni tradizionali.

5) Negli edifici tradizionali, le prescrizioni del presente articolo debbono essere temperate con le esigenze della tutela ambientale.

ART.78

Scale

1) Quando servano più di due piani o più di due alloggi le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano; qualora si osservino le disposizioni dell'art. 19 della L. 166/1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati.

2) Nei fabbricati aventi non più di due piani fuori terra, sono consentite l'aerazione e l'illuminazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione, fatte comunque salve le disposizioni del comma precedente.

3) Nel vano scala non possono essere aperte le fonti di luce dei locali di abitazione, delle cucine e dei gabinetti.

ART.79

Rifiniture interne e pavimenti

1) Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non debbono rilasciare o contenere sostanze nocive.

2) In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero a parassiti.

ART.80

Zoccolature e gronde

1) Le murature intonacate debbono essere protette alla base da un'ideale zoccolatura.

2) Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o comunque con strutture atte a garantirne la stabilità, di convenienti dimensioni.

3) La sporgenza delle gronde, oltre 12 cm. è possibile solo su fronti aventi altezza pari o maggiore a 4 m. e non può superare 0,60 m. per le strade di larghezza inferiore a 8 m; per le altre strade valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto, per un massimo di 1,20 m.

ART.81

Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico, da realizzare secondo adeguate prescrizioni di progetto.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Se esterni, le pluviali debbono essere realizzate in materiale indeformabile per una altezza minima di 3,00 m da terra.

Nel sistema di deflusso delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere e luride.

ART.82

Parcheggi

Ai sensi della L. 122/1989, alle nuove costruzioni devono essere annessi spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra-residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) debbono essere rispettate le previsioni del comma b, art. 5 del D.I. 1444/1968.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

ART.83

Parcheggi pertinenziali - Applicazione dell'art. 9 della L.122/89 e dell'art.6 della L.R. n.19/2001

La superficie massima realizzabile per parcheggi pertinenziali degli edifici esistenti è fissata nel limite massimo di 1,00 mq, per ogni 10 mc lordi dell'abitazione di riferimento.

ART.84

Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della rampa inclinata e il ciglio della strada deve correre una distanza di almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri, misurata tra gli stipiti più vicini. Deve comunque essere assicurata buona visibilità ai conducenti dei veicoli, anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, al 15% se in curva o spezzate. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolo, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato.

ART.85

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolo, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta l'adozione di parapetti od altri opportuni ripari per aree, ballatoi, terrazze il cui piano presenti un dislivello di 0,30 m rispetto ai suoli circostanti.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,20. La suddetta norma non si applica nelle zone di tutela storica, artistica ed ambientale.

ART.86

Cassette per la corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima da terra pari a 1,60 m.

I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, seguendo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

TITOLO VII CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'

ART.87

Classificazione dei locali

Sono agibili i locali nei quali, ai sensi delle vigenti norme in materia di igiene, salubrità e sicurezza, è consentito svolgere la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle loro caratteristiche costruttive.

Ai fini del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, i locali sono così classificati:

- **Categoria A1:**

a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia unifamiliare che plurifamiliare;

b) alloggi monostanza;

c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

- **Categoria A2:**

a) negozi di vendita,

b) sale di esposizione,

c) sale di riunione,

d) sale da gioco,

e) palestre,

f) sale da spettacolo;

g) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

h) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

i) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggio, controlli, vendita;

l) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone si prolunga oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

- **Categoria S:**

a) servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro;

b) scale che collegano più di due piani;

c) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;

d) magazzini e depositi in genere, cucine rustiche anche in abitazioni urbane;

e) autorimesse di solo posteggio;

f) locali ospitanti macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

g) lavanderia e stenditoi;

h) disimpegni inferiori a 12 mq;

i) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;

l) vani scale colleganti solo due piani;

m) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

ART.88

Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici prevalentemente per abitazione, di nuova costruzione e/o ricostruzione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione prevalente (produttiva, terziaria, ecc.) si richiamano in vigore le relative leggi di settore.

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1.

Le altezze minime per i locali di cat.A1 a) e b), (m.2,70) di cui all'articolo precedente, sono regolamentate dagli artt.1 e 3 del D.M.5/7/1975 e succ. D.M.9/6/1999; le aule scolastiche inserite nella cat.A1 c), dal D.M.18/12/1975 tab.4; per i gabinetti medici si fanno salve particolari prescrizioni previste dalla normativa vigente, in base alla loro tipologia. Nel caso di solai inclinati o misti o di sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria A2.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati A2 non deve essere inferiore a 2.70 m, salvo deroghe disposte dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio e/o da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, ivi compreso il SIAD (Strumento d'intervento per

l'apparato distributivo) di cui all'art.13 della L.R. n.1/2000. Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 4,00 m, a meno che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S.

Per i locali di cat. S l'altezza minima interna utile è riducibile a mt.2,40 per i locali indicati dall'art.1 del D.M.5/7/1975.

Per gli interventi edilizi sugli edifici esistenti si può derogare, previa esauriente motivazione, ai sensi dell'art.1 del decreto Ministero della Sanità del 09/06/1999 (G.U. n.148 del 26/06/1999).

B) Superfici minime e caratteristiche

Ferma restante l'applicazione del D.M.5/7/1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

1) Locali di categoria A1.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9.

I locali di categoria A1 adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di ciascun lato non può essere inferiore a 2,10 m.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5. La dimensione minima di ciascun lato non può essere inferiore a 1,70 m.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine prive di finestra propria, di volume minimo pari a 15 mc, aperte verso un altro locale (soggiorno o pranzo) avente un volume minimo di 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, per una persona, o a mq 38, per due persone.

2) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2, salvo deroghe consentite da leggi, regolamenti e strumenti di settore, non possono avere dimensioni inferiori a 15 mq.

3) Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. Inoltre, non vi si può accedere direttamente dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, ad eccezione dei locali destinati a servizi igienici.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S dotato dei seguenti impianti igienici, provvisti di chiusura idraulica: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti i locali classificati come A1-c e A2-a devono essere forniti dei locali della categoria S costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, divisi per sesso.

La superficie minima di ciascuna latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m 0,90.

I locali di categoria S destinati a servizi igienici debbono essere rivestiti, per un'altezza minima di 1,50 m dal pavimento, con materiali impermeabili e lavabili.

Nelle unità immobiliari con più di un locale destinato a servizio igienico, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80x1,80, attrezzabile, se necessario, in maniera da permetterne l'agevole utilizzazione anche alle persone di ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S-a di dimensioni minime m 1,80x1,80. Detti locali devono essere raggiungibili attraverso passaggi piani o rampe o ascensori aventi le caratteristiche prescritte dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

ART.89

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano locali di categoria A1, A2 e S, interamente fuori terra.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART.90

Soffitti inclinati e soppalchi

I locali con soffitti non orizzontali sono abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, se la loro altezza media sia pari ad almeno:

- m. 2,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000;

- m. 2,70 negli altri casi;

e l'altezza minima sia pari ad almeno:

- m. 1,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000;

- m. 2,00 negli altri casi.

Sono ammessi soppalchi nei locali di categoria A e S, a condizione che l'altezza minima netta della zona sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le rispettive categorie. In tal caso, la parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

ART.91

Piani seminterrati

Si considerano seminterrati i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 2,70 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto non superi per più di 1,00 m il livello medio della corrispondente sistemazione esterna. Per i suddetti ambienti debbono, altresì, essere rispettate le prescrizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui al presente Regolamento Urbanistico Edilizio. I piani seminterrati non si computano nel calcolo del numero dei piani.

ART.92

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio, come prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati:

- non possono essere utilizzati come locali di categoria A1,

- possono essere utilizzati e quindi adibiti della categoria A2 : a) sale di esposizione, b) palestre, c) laboratori scientifico-tecnici, d) servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri; e) officine meccaniche, f) laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, g) cucine collettive;

h) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggio, controlli, vendita; i) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone si prolunga oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; l) attività e servizi di personal training per il fitness; m) impianti e servizi sanitario-terapeutico nell'attività e servizi relativi ai trattamenti idrotopici e di talassoterapia condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità, sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, sia ritenuto idoneo dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso ed assicuri il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza .

- possono essere adibiti a locali di categoria S a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, sia ritenuto idoneo dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso ed assicuri il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza .

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal medico della A.S.L. competente per territorio, ad evitare inconvenienti di carattere igienico. I piani interrati non si computano nel numero dei piani.

ART.93

Sottotetti

I locali coperti dalle falde della copertura possono essere abitabili o non abitabili.

Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità residenziali cui sono asserviti.

In ogni caso, i locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono possedere i requisiti fissati

dal precedente art. 90 per i locali con soffitti non orizzontali.

Nei sottotetti si devono comunque predisporre idonei accorgimenti di isolamento termico, ai sensi delle vigenti norme sul contenimento dei consumi energetici.

ART.94

Sottotetti - Applicazione della L.R. n.15/2000

La Legge 15/2000 si applica a tutti gli edifici sul territorio comunale e la realizzazione degli eventuali abbaini è consentita. La conformazione degli abbaini deve rispettare quanto segue:

- a) l'altezza massima del colmo del singolo abbaino non può superare l'altezza della falda di riferimento;
- b) la larghezza e la lunghezza massima del singolo abbaino dovrà essere rapportata esclusivamente ad assicurare i minimi di legge ai fini della luminosità dell'ambiente di riferimento;
- c) il contorno strutturale interno del singolo abbaino dovrà essere riempito dal solo infisso, senza elementi in muratura.

TITOLO VIII

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E TUTELA DEI CORPI IDRICI

ART .95

Apertura di serramenti

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento all'intradosso finito del soffitto.

ART . 96

Ambienti con impianti di combustione

In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

ART .97

Aerazione dei servizi igienici

Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70 mq. purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo previsto per legge.

ART .98

Riscontro d'aria

Per tutte le unità immobiliari di s.u. superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi.

ART .99

Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

E' ammessa nei seguenti casi:

1) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

2) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);

3) locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di superficie utile lorda e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotati di wc aerato naturalmente.

Di norma la ventilazione meccanica è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita, previo parere del responsabile del Servizio dell'A.S.L. competente in esercizi commerciali, attività produttive e uffici.

ART .100
Aerazione di tipo indiretto

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivo di attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

ART . 101
Aerazione tramite corti, patii, cavedi

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

ART .102
Corti o cortili

1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a mt.4.

4. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze. La realizzazione di tali ascensori dovrà essere rispettosa del contesto architettonico, urbanistico ed estetico del fabbricato in cui la stessa si inserisce.

ART .103
Patii

I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a mt.4.

ART .104
Cavedi

I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio.

Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

ART .105
Cavedi tecnici o passi d'uomo

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

ART . 106
Illuminazione

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;

- e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari.
- f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

ART .107

Requisiti di illuminazione naturale e diretta

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/10 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.

Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/10 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

ART.108

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati come A1 e S devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno sistemato, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nei locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio sia attestato su un vespaio aerato dello spessore minimo di 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i locali classificati A1, A2 e S risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata all'esterno della parte interrata dei predetti locali.

Il solaio deve essere posto sempre ad un livello superiore alla falda freatica e alla quota di massima piena delle fognature di scarico. La circostanza sarà certificata da apposita relazione, corredata dagli opportuni calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire.

Il Comune può concedere aree pubbliche per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono essere carrabili ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, le carrozzine dei bambini e le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le murature devono essere isolate da idonei strati impermeabili continui posti in opera più in basso del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali seminterrati o terranei, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante idonei materiali impermeabili.

Le coperture piane debbono essere adeguatamente impermeabilizzante.

ART.109

Impianto termico

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Permesso di Costruire, il titolare deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale la documentazione di cui alla L. 46/1990 succ.modif. e int. , e DPR 37/2008 , *nonché deve assolvere agli adempimenti previsti e richiamati dal D.Lgs. 192/2005 e D.lgs 311/2006.*

Nelle costruzioni esistenti prive di impianto di riscaldamento il Responsabile del Servizio UTC, può disporre che siano osservate le norme sull'isolamento termico, disponendo la realizzazione dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- miglioramento della tenuta dei serramenti.

ART. 110

Impianti fotovoltaici ed impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Al fine di favorire e incentivare il risparmio energetico, la progettazione e l'esecuzione di un edificio, che dal punto di vista energetico si uniforma al Decreto Legislativo 192/2005 e D.lgs 311/2006, può essere oggetto di riduzione degli oneri per Costo di Costruzione, che sarà definito annualmente con delibera di Giunta Comunale a valenza annuale.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1,0 Kw per ciascuna unità abitativa ed almeno 5,0 Kw per i fabbricati industriali di superficie non inferiore a 100 mq..

Nel Centro Storico e gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs n.42 del 2004 e succ. mod. e int. D.lgs n.63 del 2008, per gli impianti solari termici o fotovoltaici è previsto l'installazione a condizione che siano aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento di falde, in quanto non possono modificare la sagoma e avere una superficie superiore a quella del tetto.

ART.111

Clima Acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come A1, A2, S, devono essere adottati i sistemi idonei per garantire un adeguato clima acustico.

In ogni caso, per gli ambienti abitabili, come definiti all'art. 2, comma 1, lettera b) della L. 447/1995, fermo restando i valori limite assoluti determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale (DPCM 1/3/1991, D.G.R.C. 6131/1995 e 8758/1995), i valori limite differenziali (determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo) debbono essere contenuti e verificati come disposto dall'art. 2, comma 2 del DPCM 1/3/1991.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali, circa le emissioni di rumore da parte di sorgenti fisse e mobili interne od esterne all'ambiente.

È opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida esterna.

Per le nuove costruzioni, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore sono stabiliti, conformemente al DPCM 05/12/1997, i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi degli edifici come appresso riportato:

Tab. A - Classificazione degli ambienti abitativi

Categoria A	Edifici adibiti a residenza o assimilabili
Categoria B	Edifici adibiti ad uffici e assimilabili
Categoria C	Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili
Categoria D	Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili
Categoria E	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
Categoria F	Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
Categoria G	Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

Tab. B - Requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici

Categorie Tab. A	Parametri				
	R _w	D _{2m,nT, w}	L _{n,w}	L _{ASmax}	L _{Aeq}
D	55	45	58	35	25
A, C	50	40	63	35	35

E	50	48	58	35	25
B, F, G	50	42	55	35	35

Dove:

R_w = indice del potere fonoisolante apparente di partizioni fra ambienti;

$D_{2m,nT,w}$ = indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata;

$L_{n,w}$ = indice del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato;

$L_{A_{smax}}$ = limite di rumorosità degli impianti a funzionamento discontinuo;

$L_{A_{eq}}$ = limite di rumorosità degli impianti a funzionamento continuo.

ART . 112

Provvedimenti particolari

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigianali, commerciali, industriali, ricreative, devono essere previsti a cura del costruttore indici di fonoisolamento maggiori di 10dB rispetto alla tabella di cui al capo precedente.

Se del caso potrà essere disposto in sede di autorizzazione edilizia il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero dichiarata l'incompatibilità delle stesse con la destinazione con conseguente disattivazione.

ART .113

Rumorosità degli Impianti

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, autoclavi, etc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni non deve superare i 25 dB continui e i 30dB di punta.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari dovranno essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per eliminare ogni possibile disturbo.

ART . 114

Rumore da calpestio

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 68dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

E' prescritto in ogni caso uno spessore minimo di cm 25 dei solai e delle murature a confine con altre unita immobiliari o con spazi condominiali; minori spessori possono essere consentiti se vengono utilizzati isolanti acustici di comprovata efficacia.

ART.115

Classificazione delle acque

Le acque di scarico sono distinte nelle seguenti categorie:

- *acque meteoriche*:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- *acque nere*:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- *acque luride*:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

- *acque inquinanti*:

sono quelle, di qualsiasi provenienza, indicate come tali dalle vigenti normative anti-inquinamento.

ART.116

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni. Dovrà, altresì, essere prevista idonea rete fognaria di tipo dinamico con collegamento ad impianto depurativo centralizzato, o a più impianti depurativi, che comunque dovranno assicurare la depurazione dei liquami, conformemente alla L. 319/1976 e L. 650/1979 e succ. mod. ed int. e al D.L.vo 11/05/1999 n.152, modificato dal D.L.vo n.258/2000.

Le fognature e le tubazioni di acque di scarico luride o comunque inquinanti dovranno essere poste con estradosso ad almeno 50 cm sotto il piano di posa di tubazioni di acqua potabile.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione estese oltre la copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Nel caso di accertata necessità e/o carenza dell'impianto depurativo comunale, le acque luride di cui al precedente articolo devono essere convogliate in un pozzetto di chiarificazione, prima della immissione nella rete pubblica, dimensionato in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Per le modalità di smaltimento dei liquami e le relative specifiche tecniche si intende, comunque, richiamato il D.L.vo 152/99, modificato dal D.L.vo n.258/2000.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 10 dal fabbricato e lontano da sorgenti, pozzi o cisterne. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle norme vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

Per la tutela delle acque dall'inquinamento dovranno essere osservati i criteri, le metodologie e le norme tecniche generali contenute nel D.M. LL.PP. del 04/02/1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977), nonché nel Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n.152 (G.U. n.124 del 29/05/1999), modificato dal D.L.vo n.258/2000 (G.U. n.153/L del 18/09/2000).

Nelle zone non servite o distanti più di 200 metri dalla rete fognaria, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei titolari del Permesso di Costruire, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, dei metodi e delle norme tecniche stabilite dalle leggi vigenti e dall'All. 5 Delib. Min. LL.PP. del 4/2/1977.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire solo con apposita autorizzazione dal Comune.

ART . 117

Accessibilità all'ispezione ed al campionamento

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi.
2. Analogo dispositivo deve essere realizzato immediatamente a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

ART . 118

Reti e pozzetti

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati per legge.
4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere a tenuta.
5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'A.S.L. territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

ART .119

Pozzi, vasche e cisterne per acque potabili

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti interrati, destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, vasche a tenuta, concimaie e fossi di scolo, ad una distanza non inferiore a mt.25 da questi.

ART.120

Tutela delle risorse idriche e Rifornamento idrico

Ai sensi dell'art.21 del D.L.vo n.152 dell'11/05/1999, modificato dal D.L.vo n.258/2000, recanti modifiche al DPR 24 Maggio 1988 n.236, è stato stabilito che su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee

destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

A) Zona di tutela assoluta.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, *di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione*, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

B) Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa *in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata* in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività :

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestioni di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

C) Zone di protezione

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

Le regioni, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva.

L'approvvigionamento idrico dovrà assicurare l'acqua potabile a tutta la popolazione. Ai sensi della normativa vigente, nessuna tubazione della rete di distribuzione di acqua potabile esterna ai fabbricati potrà essere posta a distanza minore di m. 1,50 da fognoli, pozzetti ecc.

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1 - A2 e S deve essere provvista di acqua potabile proveniente da un acquedotto pubblico ovvero da un acquedotto o un pozzo privato.

In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere certificata dalla A.S.L. competente per territorio. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento.

ART.121

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1, A2 ed S deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a norma della L. 46/1990 , del D.P.R. 447/1991 e del D.P.R. 37/2008 . In particolare, tutte le unità adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata, è prescritto il rispetto delle disposizioni e dei requisiti tecnici di cui alla L.R.25 luglio 2002 n.12, che si intendono qui interamente riportati.

ART. 122

Deposito temporaneo dei rifiuti solidi

Per lo smaltimento dei rifiuti valgono le disposizioni del D.P.R. 915/82, del D.L.vo 22/1997 e succ. mod. ed int.

ART.123

Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni

I locali classificati A1 e A2 debbono essere dotati di opportuno rilevatore di gas nocivo.

I locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura annesso al locale di soggiorno deve comunicare adeguatamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata in corrispondenza dei fornelli.

Tutti i locali accessori di categoria S sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra della massima altezza del tetto, o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. È vietata l'installazione di canne fumarie in linea sulla stessa falda o terrazza, aventi la medesima quota di fuoriuscita.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o alle tamponature, devono essere definite con decorosa soluzione architettonica. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, si installeranno gli impianti di depurazione previsti dalla norme vigenti.

ART.124

Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri dalla vigente legislazione, del tipo iscritto nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali. Esse troveranno collocazione nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, rispettando le prescritte distanze dalle abitazioni.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ad installazioni, impianti e strutture per la produzione di energia o per la raccolta e lo stoccaggio dei rifiuti.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di opportune cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti, fermo restando la necessità della relativa verifica ad opera della A.S.L. competente per territorio, verifica che dovrà avvenire entro il termine di mesi sei a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, iscritti nella seconda classe, possono insistere anche in zone residenziali, a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dalla A.S.L. competente per territorio, ad evitare ogni pericolo per l'incolumità e la salute pubblica.

TITOLO IX PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART.125

Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a 24 m.

Ai fini della prevenzione degli incendi, si intendono qui richiamate le norme di cui al DPR 577/1982, al DM 08/03/1985 e al DM 246/1987.

Nei fabbricati di altezza inferiore a 24 m devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;

2) le rampe delle scale ed pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato o altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, fatte salve le norme specifiche che richiedono dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre i primi due.

3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;

4) le pareti delle gabbie delle scale, non portanti, e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 14 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in calcestruzzo armato;

5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo in corrispondenza di zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;

6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di piani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco.

ART.126

Centrali termiche

A) Centrale termica a combustibile liquido:

1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;

2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta, devono essere conformi alle vigenti norme antismog; essi non possono essere ubicati all'interno di autorimesse, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (fermo restando l'osservanza delle norme antismog) deve essere realizzata con strutture in calcestruzzo armato prive di aperture;

3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate le norme vigenti.

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura competente il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) Centrale termica a gas di rete:

1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;

2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;

3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti per la salvaguardia della sicurezza di cose e persone.

ART.127

Autorimesse

Per la costruzione e l'esercizio di autorimesse si applicano le norme antincendio di cui al D.M. Interno 01/02/1986 - G.U. n. 38 del 15/02/1986 e, per le autorimesse pubbliche, quanto contenuto nel D.lgs 81/2008. Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione degli incendi, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco per non meno di 30 minuti, dotata di chiusura automatica;

- la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale non deve essere inferiore a 2,20 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60 minuti, nel caso di autorimesse situate in edifici pluriuso, o essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendono ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata al Comune sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della fruibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza max dell'8%.

ART.128

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono essere realizzati a norma della L. 818/1984 e succ. mod., soddisfacendo, inoltre, i seguenti requisiti:

- a) le bombole di gas liquefatto debbono essere collocate all'interno del locale di utilizzazione, in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche debbono essere protette in corrispondenza delle murature con guaine metalliche, aperte verso l'esterno, chiuse ermeticamente verso l'interno e munite di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunti atti ad evitare fughe di gas.

ART.129

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento e di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, quando ne ricorra la necessità, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo i casi in cui ciò sia impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale. In ogni caso, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare senza intralciare la sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non ad almeno 2,50 m dal marciapiede o, ove questo manca, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART.130

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti alle norme e prescrizioni tecniche emanate dagli enti preposti, che qui si intendono richiamate, al pari delle regolamentazioni specifiche valevoli per sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc.

TITOLO X ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.131

Prescrizioni e norme generali

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, le costruzioni dovranno essere realizzate nel pieno rispetto delle prescrizioni tecniche, necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui al DM 236/236 recante il Regolamento di Attuazione dell'art. 1 della L. 13/1989.

Le soluzioni urbanistico-edilizie dovranno essere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici ai sensi del DPR 503/1996.

Per barriera architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Servizio UTC, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato alla verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, del rispetto delle norme di cui al DM 236/1990, che qui si intende integralmente richiamato. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio quando prescritta, è condizionato alla verifica della conformità dell'opera realizzata all'art. 11 del DM 236/1990.

ART.132

Criteri generali di progettazione

Gli edifici dovranno essere progettati e costruiti in conformità al DPR 384/1978, alla L. 13/1989, al DM 236/1989, alla L. 118/1971, alla Circ. Min. LL.PP. n. 4809 del 19/06/1968 e alla Circ. Min. Interno n. 1010068/13500.A del 22/03/1972.

Si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito: accessibilità, visitabilità, adattabilità.

1) Fermo restando il rispetto della normativa innanzi citata; la progettazione degli spazi accessibili è inderogabilmente sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- a) porte: deve essere garantito il passaggio della persona in carrozzina attraverso il dimensionamento e la tipologia della porta e l'adeguata sistemazione degli spazi antistanti e retrostanti;
- b) pavimenti: i pavimenti devono essere orizzontali, complanari e non sdruciolevoli, in modo da garantire la massima sicurezza. I dislivelli e le irregolarità, qualora presenti, devono essere segnalati per mezzo di variazioni cromatiche;
- c) infissi interni: le finestre, le porte-finestre, ecc., devono garantire il facile utilizzo da parte di persone disabili, sia per la tipologia che per la collocazione dei meccanismi di apertura;
- d) terminali impianti: tutti gli interruttori, regolatori, campanelli, ecc., degli impianti (elettrici, idrici, del gas, di condizionamento, di riscaldamento, di allarme e di comunicazione) devono essere facilmente individuabili per le persone con difficoltà sensoriali e raggiungibili anche dalle persone in carrozzina.
- e) servizi igienici lavabo: nei locali adibiti a servizi igienici deve essere garantito l'accesso e l'utilizzo dei sanitari anche alla persona disabile, prevedendo spazi sufficienti alle manovre di una carrozzina. Le porte devono essere scorrevoli e con apertura verso l'esterno. Il lavandino deve permettere l'accostamento frontale della persona in carrozzina.
- f) w.c., bidè: deve essere garantito l'accostamento laterale della carrozzina alla tazza e, ove presente, al bidè. In caso di adeguamento è consentita l'eliminazione del bidè per garantire un adeguato spazio per l'accostamento al w.c.
- g) doccia, vasca: deve essere garantito l'accostamento della carrozzina alla vasca ed il trasferimento dalla carrozzina al sedile della doccia.
- h) cucina: preferibilmente le attrezzature per la preparazione e la cottura dei cibi devono essere

posti sulla stessa parete o su pareti contigue, garantendo la continuità del piano di lavoro. La persona in carrozzina deve potersi accostare ai principali apparecchi.

i) balconi e terrazze: gli spazi di pertinenza degli alloggi debbono essere accessibili e sicuri.

j) percorsi orizzontali: corridoi e percorsi orizzontali devono avere un andamento il più possibile regolare, i cambiamenti di direzione devono essere evidenziati, la larghezza dei percorsi deve garantire un agevole accesso agli alloggi.

k) scale: le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo; le rampe devono avere possibilmente lo stesso numero di gradini e questi ultimi devono avere la stessa alzata e pedata. Inoltre le scale delle parti comuni degli edifici aperti al pubblico devono: permettere il passaggio di due persone, il transito di una barella (con inclinazione massima del 15%), arrestare la caduta di un corpo tramite un limitato sviluppo della rampa o per mezzo di un ripiano, avere il corrimano su entrambi i lati, essere dotate di illuminazione naturale e/o artificiale e percepibili anche ai non vedenti.

l) rampe: la rampa deve permettere alla persona che fa uso di carrozzina di superare agevolmente e senza eccessivo affaticamento un dislivello.

m) ascensore: le dimensioni della cabina, il sistema di apertura delle porte, di livellamento al piano, il posizionamento della bottoniera e i tempi di apertura e chiusura devono garantirne l'uso da parte di una persona in carrozzina.

n) servoscala: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti.

o) elevatore: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti. Deve essere dotata di sistemi anticaduta, anticesoioamento, antisciacchiamento, antiurto, di sicurezza elettrica e di sicurezza meccanica.

p) autorimesse: devono essere agevolmente collegate con gli spazi esterni e con gli apparecchi di risalita. Negli edifici aperti al pubblico un posto su cinquanta deve essere riservato per i veicoli delle persone disabili.

q) percorsi esterni: devono presentare un andamento regolare e svolgersi in orizzontale o con pendenze minime.

r) parcheggi: debbono essere complanari o raccordati mediante rampe alle aree pedonali.

2) Per i criteri di progettazione relativi alla visitabilità e alla adattabilità sono interamente richiamati gli artt. 5 e 6 del DM 236/1989.

ART .133 **Ulteriori prescrizioni per Edifici Pubblici e/o privati aperti al Pubblico** **Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto**

Sale destinate a riunioni, conferenze o spettacoli rivolti al pubblico sotto qualsiasi forma e luoghi destinati al culto, realizzati in edifici nuovi e non, devono essere accessibili ed utilizzabili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La norma si applica anche nel caso di edifici esistenti che mutino destinazione od utilizzazione, anche in assenza di opere, nonché nei casi di ristrutturazione o restauro di edifici esistenti, anche se viene mantenuta la stessa destinazione od utilizzazione precedente, fatte salve le esigenze dettate da vincoli storici o monumentali, nel qual caso dovranno essere studiate le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel Centro Storico ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

La zona fruibile deve essere raggiungibile mediante percorsi continui dall'esterno, raccordati con rampe o con ascensore; sono consentiti i montascale solo nel caso di edifici esistenti e nel caso che le strutture e le esigenze di conservazione non consentano le altre soluzioni.

Tale zona deve essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi cinquanta e di un posto per i successivi cento posti o frazione.

Lo stallo deve avere lunghezza non inferiore a ml 1,20, larghezza non inferiore a ml 1,10 e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e profondità non inferiore a ml 1,20. La pavimentazione deve essere orizzontale.

– Strutture Ricettive

Per strutture ricettive si intendono alberghi, pensioni, villaggi turistici, residenze alberghiere, campeggi, residenze agrituristiche.

In tali strutture tutte le parti comuni debbono essere accessibili anche a persone con ridotta

o impedita capacità motoria.

Nel caso che il numero di stanze od alloggi sia inferiore a dieci, almeno una stanza od alloggio deve essere accessibile e fruibile e dotata di arredi, servizi igienici, percorsi interni e spazi di manovra che consentano un agevole uso da parte di persona su sedia a ruote. Nel caso che il numero sia superiore a dieci, le stanze o gli alloggi accessibili e muniti delle caratteristiche suddette debbono essere due ogni quaranta o frazione.

Nelle strutture ricettive l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da rampe o ascensori, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri o ristrutturazioni di edifici esistenti, con o senza cambio di destinazione d'uso.

Nei villaggi turistici e nei campeggi, oltre a tutti i servizi e attrezzature comuni, deve essere accessibile e dotato di servizi che ne rendano agevole l'uso da parte di persone su sedie a ruote, almeno il 5% delle superfici destinate al soggiorno degli ospiti, con un minimo di due unità.

Nel caso di servizi igienici comuni deve essere garantita l'esistenza di almeno un servizio igienico per portatori di handicap ogni quaranta ospiti o frazione.

- Altri luoghi aperti al pubblico

In tutti gli edifici o parti di edifici aperte al pubblico, sia per l'esercizio di attività commerciali che per lo svolgimento di attività direzionali, culturali o ricreative, ivi compresi i circoli privati anche se con accesso limitato ai soci, deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali, tutti gli spazi di lavoro negli uffici e gli spazi di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione, nel caso dei circoli privati.

Nel caso di nuovi edifici o di restauro o ristrutturazione di edifici esistenti, anche senza cambio di destinazione d'uso, l'accessibilità deve essere garantita da ascensori, piattaforme mobili o rampe. E' escluso l'uso di apparecchi montascale, se non nel caso di interventi di restauro e previa dimostrazione che le altre soluzioni siano incompatibili con le esigenze di conservazione del bene architettonico, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel Centro Storico ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

Deve essere comunque garantita, sia nei nuovi edifici, sia nel restauro o ristrutturazione totale o parziale degli immobili, sia nel caso di cambio di destinazione d'uso, la presenza di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile dai portatori di handicap in carrozzella se si superano i 250 mq. di superficie utile, compresa quella di locali di servizio o di supporto. Nel caso di nuovi edifici o loro parti, destinati ad uffici, laboratori o negozi, e nel caso di ristrutturazioni o restauri di edifici con tali destinazioni e caratteristiche, dotati di unità immobiliari di ridotte dimensioni ma la cui somma superi detta superficie, dovrà essere individuato almeno un servizio igienico fruibile da portatori di handicap in carrozzella accessibile dagli spazi comuni.

Qualora, per le dimensioni dell'edificio, siano previsti più nuclei di servizi igienici, il numero dei servizi accessibili deve essere incrementato in proporzione.

Negli edifici o loro parti destinati ad attività sociali, scolastiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive, sia pubbliche che private, almeno un servizio igienico per ogni piano deve essere accessibile e fruibile da persona su sedia a ruote.

La presente norma si applica anche agli studi medici ed ambulatori privati, sia di nuova costruzione che ricavati in edifici esistenti con o senza cambio di destinazione d'uso.

- Autorimesse

In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 5 % o dell'8 % purché di modesto sviluppo lineare che comunque non deve superare i 10 ml, così come prescritto dalle normative vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ogni nuovo edificio condominiale deve disporre, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 da riservarsi agli eventuali veicoli a servizio di persone disabili contrassegnati da apposita simbologia.

Nella quota parte di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, immediatamente accessibili, debbono essere reperiti posti auto con le caratteristiche descritte immediatamente sopra in numero pari a quello degli alloggi predisposti per portatori di handicap.

- Impianti Sportivi Pubblici e Privati

Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività per persone portatrici di

handicap mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno uno spogliatoio accessibile delle dimensioni minime di cm 310 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno una cabina doccia per sesso accessibile delle dimensioni minime di cm 180 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Le tribune e gli altri spazi riservati al pubblico devono prevedere, in zona che garantisca una buona visibilità delle competizioni che vi si svolgono, spazi riservati ai portatori di handicap, accessibili delle dimensioni minime di cm 110 per cm 120 e spazio libero anteriore o posteriore

di pari larghezza e profondità non inferiore a cm 120, con pavimentazione orizzontale, delimitazione per mezzo di protezione di altezza minima di cm 80 ed in numero di uno ogni 300 posti o frazione nei grandi impianti. Nei piccoli impianti il numero dei posti riservati della stessa tipologia e dimensioni sopra riportate non può essere inferiore a cinque.

TITOLO XI DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART.134

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzato da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio UTC.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri e lontane da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Responsabile del Servizio UTC può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART.135

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a sette giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Responsabile del Servizio UTC ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio UTC può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta, le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; da detti veicoli non possono essere asportate le ruote.

ART.136

Installazione a tempo determinato di manufatti trasferibili, precarie e gonfiabili

Nelle zone omogenee del P.R.G., con esclusione della zona "A", è consentito l'installazione e lo spostamento di manufatti trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinati a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.

ART.137

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su suolo pubblico o privato, in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni non devono, comunque, essere collocate nei pressi di incroci stradali, non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare o ostacolare la percezione della segnaletica stradale o toponomastica. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50 e, comunque, non inferiore a un terzo della larghezza totale del marciapiede stesso.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti o di belvedere su viste panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i mq 6 e l'altezza massima totale non può superare i m 3.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e alla relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sotto il profilo igienico e della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o delle attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni o spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART.138

Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono ammessi nelle zone produttive, a condizione che non costituiscano, a parere dell'U.T.C., e sentita la A.S.L. competente per territorio, detrattori ambientali o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

Per i depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del Servizio UTC promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART.139

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC, il quale può accordarla quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile del Servizio UTC può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie, ferma restando l'osservanza delle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, ripristinare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile del Servizio UTC può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Il richiedente è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Responsabile del Servizio UTC può prescrivere la costituzione di un deposito cauzionale presso la Tesoreria comunale, per rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., il Permesso di Costruire è condizionato anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc.).

ART.140

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Responsabile del Servizio UTC, sentito il

parere della A.S.L. per l'esposizione di merci di tipo alimentare, il quale può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione e a tutela dell'incolumità pubblica. Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART.141

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere **è soggetta a comunicazione al Responsabile del Servizio UTC**, fermo restando le funzioni della Provincia ai sensi dell'art.34 del D.L.vo n.96 del 30/03/1999. Ai sensi dell'art. 63 del D.L.vo n.152/99, modificato dal D.L.vo n.258/2000, è stata abrogata la legge 319/76, pertanto non vige più l'obbligo della denuncia al comune ed alla Provincia della quantità d'acqua prelevata per tutti coloro che utilizzano acqua al di fuori dei pubblici servizi. Rimane solo l'obbligo, ai sensi dell'art.8 del D.L.vo n. 275/93 della comunicazione semestrale competente, da parte di concessionari di acque pubbliche.

Fermo restando gli adempimenti di cui all'art. 2, comma 2, della L. n.290 del 17/08/1999 (G.U. n.195 del 20/08/99), l'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio UTC, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la A.S.L. competente per territorio, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora siano indispensabili per evitare un eccessivo numero di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato utilizzare, senza autorizzazione del Comune, l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

ART.142

Trasformazione e mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dal Presidente della Provincia o Presidente della Comunità Montana, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.11 del 07/05/1996 in attuazione dell'art. 7 del R.D. 3/12/1923 n. 3267 e Regolamento Forestale n.1126 del 16/05/1926, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART.143

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC, previo parere del Responsabile del Procedimento e/o dell'Ufficio Tecnico Comunale, subordinatamente all'acquisizione del nullaosta dell'Ente proprietario della strada. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponticelli senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali, evitando che defluiscano sul piano viabile.

L'autorizzazione non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione o lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

ART.144

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in modo da seguire il più possibile l'andamento delle falde cui sono ancorati.

In tutti i casi l'ancoraggio dei pannelli di captazione deve essere di preferenza di tipo meccanico (bullonatura e/o staffatura) e deve garantire la tenuta del pannello stesso anche in previsione di eventi climatici straordinari.

TITOLO XII

DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

ART.145

Modalità per l'apertura e la coltivazione

Ai sensi della L.R. 13.13.1985 n.54, e succ. mod. ed int., ed al Piano Regionale delle attività estrattive (Assessorato LL.PP. 13.06.2006) l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere è subordinata ad autorizzazione, per i giacimenti in disponibilità dei privati o di enti pubblici, e a concessione, per quelli appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione o di enti pubblici.

Detti titoli costituiscono gli unici titoli per la coltivazione del giacimento e tengono luogo di ogni altro atto, nulla osta o autorizzazione di competenza regionale per l'attività di cava e previsti da specifiche normative.

ART.146

Procedura per la richiesta di autorizzazione

Per il rilascio dell'autorizzazione, il proprietario del fondo (o del diritto di usufrutto o il titolare di regolare contratto di fitto che preveda espressamente l'autorizzazione alla coltivazione di cava) deve:

- a) presentare domanda in duplice copia corredata dagli allegati al Presidente della Giunta Regionale o suo delegato;
- b) presentare copia della domanda con tutti gli allegati al Comune;
- c) avvisare gli uffici locali (Soprintendenze) del Ministero dei BB.CC.AA. territorialmente competenti, allegando una planimetria relativa alla zona interessata alla coltivazione.

ART.147

Documenti da allegare alla richiesta di autorizzazione

La domanda, in duplice copia, dovrà contenere:

- a) le generalità del richiedente ed il suo domicilio per le persone fisiche, la sede e generalità del legale rappresentante per le Società o Imprese cooperative;
- b) il numero di codice fiscale del richiedente;
- c) il titolo giuridico sul quale si fonda il godimento del giacimento;
- d) l'ubicazione della cava o torbiera e l'indicazione della superficie dell'area oggetto della domanda;
- e) l'indicazione della sostanza minerale oggetto della coltivazione;
- f) il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione;
- g) l'eventuale connessione tra l'esercizio dell'attività estrattiva e le attività cui sono destinati i materiali escavati.

La domanda dovrà essere corredata dai seguenti allegati:

- a) il titolo dal quale risulta il diritto del richiedente alla coltivazione del giacimento nonché la certificazione prevista dalla L. 646/1982 e L. 937/1982;
- b) corografia, in scala 1:25000, con l'indicazione dell'ubicazione della cava ed il suo inserimento nel quadro delle infrastrutture e delle destinazioni d'uso del territorio limitrofo;
- c) planimetria catastale nella quale siano indicati i terreni in disponibilità del richiedente, il perimetro dell'area oggetto dei lavori di coltivazione ed i manufatti esistenti in un raggio di 500 m da detto perimetro;
- d) una relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche dell'area oggetto di coltivazione. Nella stessa relazione dovranno essere specificati tutti i vincoli esistenti nelle aree, nonché indicate le colture agricole e forestali esistenti; ad essa dovrà essere allegata un'esauriente documentazione fotografica dell'area di cava e dell'intorno ambientale;
- e) il programma dei lavori di estrazione con indicazione anche dei materiali impiegati, degli impianti, della manodopera da occupare, della produzione prevista, della potenzialità degli impianti;
- f) un progetto di recupero contenente:
 - 1 - planimetrie e sezioni inerenti la morfologia del sito sia alla fine che nella eventuali diverse fasi dell'intervento di recupero;
 - 2 - progetto delle opere necessarie al recupero delle caratteristiche ecologiche e paesaggistiche durante e al termine della coltivazione e di quelle finalizzate a minimizzare gli impatti sull'ambiente derivanti dall'attività proposta;
 - 3 - relazione comprendente la specificazione della destinazione finale del sito al termine dei lavori, della sistemazione dei residui di lavorazione e delle discariche e dei tempi di attuazione degli

interventi, da realizzare contestualmente alla coltivazione e, ove lo impongano motivi tecnici, secondo lotti di recupero, di cui l'ultimo deve essere completato entro e sei mesi dalla conclusione della coltivazione;

g) la prova degli adempimenti compiuti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 54/1985 come modificato dalla L.R. 17/1995;

h) la ricevuta di versamento alla tesoreria regionale della somma prevista a titolo di deposito per il rimborso delle spese di istruttoria della domanda;

i) il piano finanziario del recupero ambientale;

l) la nomina ed accettazione di un tecnico (Ingegneri, Architetti, Geologi, Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Periti, Geometri o Direttori Tecnici) con provata esperienza nel settore delle cave e delle miniere, quale responsabile dell'andamento della coltivazione della cava e del rispetto dei tempi e modalità dell'escavazione e del progetto ambientale, nonché delle norme di sicurezza per gli addetti alla coltivazione ed al recupero ambientale della cava.

Gli atti tecnici indicati alle lettere b), c), d), e), f) ed i) da allegare alla domanda devono essere firmati da un Ingegnere e/o da un Architetto e/o da un Geologo e/o da un Perito e/o da un Geometra e/o da un Dottore Agronomo e/o da un Dottore Forestale, nell'ambito delle rispettive competenze professionali.

ART.148

Revoca dell'autorizzazione

L'autorizzazione può essere revocata dal Presidente della Giunta Regionale o suo delegato, qualora sia intervenuta un'alterazione della situazione geologica della zona interessata dal giacimento tale da rendere non tollerabile la prosecuzione dell'attività estrattiva, fatta salva la determinazione di un equo indennizzo per il valore degli impianti e l'obbligo del titolare per la ricomposizione ambientale prevista nel provvedimento di autorizzazione.

ART.149

Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire

1) Il provvedimento di Permesso di Costruire, di cui al D.P.R. n.380/2001, è obbligatorio per i manufatti e gli impianti ed ogni altra opera collegata all'attività della cava.

2) Il suo rilascio, quando non in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, è subordinato esclusivamente al possesso del provvedimento regionale previsto dall'art. 4 della L.R. 17/1995.

3) Manufatti e impianti dovranno essere asportati o demoliti dopo la cessazione dell'attività autorizzata, fatta salva la facoltà di una diversa utilizzazione consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

ART.150

Norme transitorie per le cave in atto

La coltivazione delle cave in atto, per le quali è stata presentata denuncia al Comune e alla Regione Campania, potrà essere proseguita nei limiti fissati dalla L.R. 17/1995 e con le procedure previste dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Ove sia consentita la continuazione delle attività in oggetto, nelle aree sottoposte a vincoli paesaggistici, idrogeologici ed archeologici, derivanti da leggi nazionali o regionali e già oggetto di coltivazioni alla data di apposizione degli stessi, l'attività estrattiva potrà essere proseguita nei limiti delle superfici oggetto di legittima coltivazione e, comunque, entro i limiti delle particelle già oggetto di coltivazione.

Qualora la cava sia ubicata in zona non espressamente destinata dallo strumento urbanistico vigente, l'autorizzazione costituirà adozione di variante allo strumento urbanistico stesso.

ART.151

Norme transitorie per ambiti estrattivi su terreni in uso civico

La coltivazione delle cave su terreni in uso civico, potrà essere esercitata in attesa dell'autorizzazione regionale, secondo le modalità fissate dalle LL.RR. nn. 54/1985 e 17/1995 e dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

TITOLO XIII DISCIPLINA DEI FABBRICATI RURALI

ART.152 Norme edilizie

Il Permesso di Costruire per le residenze nelle zone agricole può essere rilasciato per la conduzione del fondo ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ai proprietari concedenti, agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria RR.II, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi asserviti superiori a 500 mc.

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento Urbanistico Edilizio e dal D.M. 5/7/1975, salvo quanto diversamente stabilito nel presente Titolo .

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di 0,30 m. almeno, rispetto al piano di campagna o a quella di cortile, e 0,60 m. sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo. Ai fini del calcolo del rapporto planovolumetrico si deve tenere conto anche delle volumetrie esistenti, da computare come di seguito descritto:

- le volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore della legge 765/1967 (31/08/1967) sono escluse dal computo dei volumi esistenti;
 - le volumetrie realizzate dal 31.08.67 alla data di entrata in vigore della legge 10/1977 (30/01/1977) debbono essere computate con il rapporto di 0,10 mc/mq;
 - le volumetrie realizzate dal 30/01/1977 alla data di entrata in vigore della L.R. 14/1982 (30/03/1982) vanno computate, ai sensi della L. 10/1977, con l'indice di 0,03 mc/mq e 0,07 mc/mq per le pertinenze;
 - le volumetrie realizzate successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. 14/1982 vanno computate con le modalità previste dalla L.R. 2/1987, sulla base di idonea certificazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire.
- Sono esclusi dal calcolo del volume consentito: le stalle aperte o libere, i fienili e pagliai aperti.
E' vietato l'uso di lamiera zincate, di intonaco al quarzo e di tegole canadesi .

Per la ristrutturazione o ricostruzione dei depositi esistenti si prescinde dalla applicazione e verifica degli indici urbanistici per manufatti aventi superficie netta utilizzabile, su un unico livello, inferiore o uguale a mq. 50, fermo restando il rispetto delle distanze previste dal P.R.G. per le zone agricole.

ART.153 Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile atinta all'acquedotto pubblico o a un pozzo costruito secondo le norme vigenti, chiuso e provvisto di pompa.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno. Questi dovranno avere il pavimento impermeabile fornito di cassetta sifonica intercettatrice. Le pareti dovranno essere rivestite per una altezza di almeno 1.60- di materiale impermeabile e lavabile.

I locali destinati ai servizi igienici salvo quanto disposto dal D.M.5.7.75.-G.U. n° 190, devono essere direttamente illuminati ed areati per mezzo di una finestra di almeno mq 0.85 di superficie. .

Le tubazioni costituenti la fogna interna devono essere di materiale impermeabile e ben connessi nelle giunture.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni dei precedenti artt 115 – 116 .

Tutti gli scarichi dei servizi igienici devono essere convogliati, mediante un collettore di idonea sezione, nella fognatura comunale.

In mancanza della fognatura comunale, le tubazioni di scarico dei servizi igienici dovrà immettersi in apposita fossa biologica conforme alle norme stabilite nella L. 10/5/1975, n° 319, e nell'allegato 4 del supplemento n° 48 G. U. del febbraio 1977.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, delle cisterne e delle condotte di acqua potabile. È fatto divieto di adibire locali di abitazione alla trasformazione dei prodotti del fondo, per la quale vanno utilizzati appositi locali.

Nelle nuove costruzioni i locali destinati a stalla, porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 20m.

ART.154

Caratteristiche qualitative minime delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere rispettate, nei limiti dettati anche dalla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia tradizionale, le prescrizioni per le nuove abitazioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Le abitazioni rurali esistenti devono rispettare le seguenti condizioni minime:

1) intorno alla casa deve essere costruita una fascia, eventualmente rialzata, della larghezza minima di 1,00 m pavimentata con grès, cotto, battuto di cemento o materiali equivalenti;

2) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile, quello delle acque nere e luride come stabilito dalla legislazione vigente e come prescritto nei precedenti artt 115 – 116 ;

3) i solai devono essere protetti da un pavimento di laterizio pressato, di graniglia o altro materiale idoneo;

4) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20, con soprastante strato impermeabilizzante.

5) sono vietati pavimenti in terra battuta;

6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno; Quando la finestra è unica, essa deve avere una superficie pari almeno ad 1/8 di quella del pavimento dell'ambiente servito e, comunque, la superficie non deve essere inferiore a mq 1.70.

8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono garantirne l'esercizio in condizioni di sicurezza. È vietato l'uso di scale mobili o raccordate al piano superiore mediante botola;

9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno e convenientemente isolati termicamente;

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali e degli impianti tecnici valgono le prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

11) È fatto assoluto divieto di addossare le strutture murarie di abitazioni rurali direttamente a terrapieni; dette strutture dovranno distare almeno m.3.00 dalla base inferiore della scarpa naturale dei terrapieni, oppure almeno m.2.00 dal piede dei muri di contenimento dei terrapieni stessi. In ogni caso dovranno essere previste opportune opere di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

12) E' assolutamente vietato costruire vasche per abbeveratoi o per lavatoi a distanza minore di m 10,00 da pozzi, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

13) E' assolutamente vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua, potabile, per uso privato, a distanza inferiore a m 10.00 da fogne, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili.

Per i pozzi, le cisterne ed i serbatoi di acqua potabile destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno m 20.00.

I pozzi dovranno essere protetti da eventuali possibilità di infiltrazioni di acqua inquinata, sia superficialmente che in profondità.

La profondità dei pozzi sarà spinta fino al ritrovamento di una falda acquifera sicura ed immune di inquinamento.

I pozzi dovranno essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura, munita di sportello metallico.

Da essi, l'acqua dovrà essere attinta esclusivamente a mezzo pompe.

All'interno della torretta, il terreno dovrà essere idoneamente impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche.

Ad ogni modo, sono sempre da preferirsi i pozzi del tipo artesiano.

14) i vani abitabili devono avere una altezza utile di almeno m 2.70 e la cubatura delle camere da letto devono essere calcolati sulla base di mc 25.00 per persona.

15) Gli indici ed i parametri edilizi delle residenze e delle pertinenze agricole sono definite dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. comunale.

ART.155

Ispezione del medico della A.S.L. - Sanzioni

Il Responsabile del Servizio UTC può richiedere alla A.S.L. competente per territorio e ai tecnici comunali ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse non idonea, il Responsabile del Servizio UTC può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Responsabile del Servizio UTC, sentita la A.S.L. competente per territorio, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari per ottenere tali condizioni, seguendo la procedura di rivalsa delle spese prevista dalla legislazione vigente.

ART. 156

Stalle, scuderie, ricoveri per animali tutti e concimaie

Campo di applicazione -

A) tipologia di stalle :

A1) stalle a stabulazione fissa o chiusa

A2) stalle a stabulazione libera o aperta

B) tipologia di allevamenti :

B1) allevamenti non intensivi : stalle strettamente legate alla trasformazione dei foraggi e mangimi aziendali, con un grado di autosufficienza alimentare non inferiore al 35% , da giustificare con apposita relazione agronomica e che sussista un razionale e funzionale rapporto tra estensione poderale e numero dei capi di bestiame

B2) allevamenti intensivi e/o industriali : stalle che mancano dei requisiti di cui sopra (punto B1) , che svolgono in genere con animali in soccida e che non sussista un razionale e funzionale rapporto tra estensione poderale e numero dei capi di bestiame .

- **Per la nuova costruzione** : le stalle, gli ovili, i pollai (devono avere un'altezza minima di m.2,50 ,avere adiacente un recinto chiuso), le porcilaie (devono avere un'altezza minima di m.2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame), scuderie, ricoveri per animali tutti , non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Gli allevamenti non intensivi devono essere ubicati alla distanza di almeno m.30 (trenta) dal manufatto più vicino e/o case sparse e isolate e devono essere posti a distanza non inferiore a 500 m. dal più vicino insediamento (D.G.R. n.4102 del 05/08/1992)

Gli allevamenti intensivi e/o industriali devono essere ubicati alla distanza di almeno m.250 (duecentocinquanta) dal manufatto più vicino e/o case sparse e isolate e devono inoltre essere posti a distanza non inferiore a 500 m. dal più vicino insediamento (D.G.R. n.4102 del 05/08/1992)

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento. Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli. Le urine animali, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili. Le stalle chiuse devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di 2 m dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente. Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno essere costruiti in materiale facilmente lavabile.

Nelle nuove costruzioni, i locali di cui al titolo del presente articolo, non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni, a distanza da queste inferiore a m 10.00

(dieci) in linea orizzontale

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno m. 30 (trenta).

per le costruzioni esistenti:

- valgono le norme sanitarie e di igiene , nazionali, regionali e provinciali , sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, da descrivere ed assoggettare a DIA

- per le opere di ampliamento valgono le norme di cui alle nuove costruzioni , ed in caso di cessata attività non potranno essere rifunzionalizzate e le stesse potranno essere rifunzionalizzate a condizione che vengano ottemperate le condizioni di cui alle norme delle nuove costruzioni

- la riconversione da un tipo di animali ad un altro è ammessa semprechè siano verificati i limiti di distanza previsti

- Il Responsabile del Servizio UTC, sentita la A.S.L. competente per territorio, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie esistenti.

L'uso del letame e liquame a scopo ammendante o concimante deve avvenire nel rispetto delle norme sanitarie nazionali, regionali e provinciali , sia per le nuove costruzioni che per le costruzioni esistenti.

Le stalle e concimaie tutte, quali luoghi di lavoro sono regolate inoltre dal D.lgs 81/2008 - All.IV - Disposizioni relative alle aziende agricole – punto 6 -

ART.157

Opere di sistemazione del terreno e regimazione delle acque

Le opere di sistemazione del terreno e di regimazione delle acque, ivi comprese le opere di consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi, vanno eseguite con tecniche di ingegneria naturalistica. Tecniche diverse saranno valutate nella loro compatibilità ambientale caso per caso, previa certificazione della inapplicabilità della tecnica di ingegneria naturalistica da parte di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici di rilevante entità, ovvero con perizie geologiche per gli altri casi.

In ogni caso le predette tecniche di ingegneria naturalistica dovranno essere progettate e realizzate coerentemente alla delibera di G.R. n. 3417 del 12.07.2002 e al relativo allegato tecnico (integrato con delib. di G.R. n.4084 del 20.09.2002), secondo le prescrizioni dell'apposito regolamento regionale.

TITOLO XIV NORME DI TUTELA SPECIALE DEL CENTRO STORICO

ART.158

Tutela speciale del Centro Storico

Nella Zona Omogenea A individuata dal Piano Regolatore Generale e nelle zone comunque caratterizzate da particolare interesse storico-artistico-ambientale e dalla presenza di edifici e di elementi architettonici di notevole pregio, anche qualora perimetrate ai sensi della L.R. n.26/2002, è prescritta la conservazione ed il mantenimento degli elementi di valore storico, architettonico, tipologico e documentale dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

Tale prescrizione trova attuazione anche mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite da:

- Piano del Colore – Centro Storico
- Tavola dei Colori – Centro Storico
- Piano Quadro per il recupero del Centro Storico (Norme per l'esecuzione degli interventi , redatto ai sensi dell'art.4, comma C.11,L.R. 3/96 ,
- Manuale delle Tecniche di Intervento e dei Materiali (MTIM) (art. 5 della L.R. n. 26 del 18.10.2002 e art. 34 del D.l.vo n. 490 del 29.10.1999)
- Piano di Manutenzione – Programma del Centro Storico

TITOLO XV DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

ART.159

Aspetto e manutenzione degli edifici

1 - Decoro degli edifici

Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti dal punto di vista ambientale), oppure in muratura di mattoni a vista o altro materiale naturale; è escluso ogni tipo di rivestimento plastico; sono ammesse zoccolature di pietra non levigata o di calcestruzzo opportunamente trattato.

Tutti gli edifici debbono avere coperture rigorosamente inclinate con sovrastante manto di coppi (tetto ad una falda , tetto a due falde, tetto a padiglione).

Sono vietate le coperture a falde inclinate con profilo a spezzata a diversa pendenza. È vietato l'impiego di tegole del tipo "canadese" nel centro urbano e per le abitazioni agricole.

È fatto obbligo fare riferimento al Piano del Colore approvato dall'Amministrazione Comunale .

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondono alle esigenze di sicurezza, l'Amministrazione Comunale potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di sistemazioni di giardini, ecc.).

2 - Allineamenti

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

3 – Corpi e strutture in aggetto

La costruzione di piani in aggetto aperti o chiusi, rispetto al filo stradale di allineamento, sia parziale che totale, sia per piano che per tutta l'altezza del fabbricato, è ammessa soltanto quando la strada o lo spazio intercorrente tra due fabbricati sia superiore a m. 12.00.

Tutte le sporgenze siano esse balconi aperti o chiusi, decorazioni, davanzali, inferriate o altri infissi, non possono superare le seguenti misure di aggetto rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale.

a - Fino alla quota di m.0.80 nessuna sporgenza;

b - Dalla quota di m.0.80 alla quota di m.3.00 sono ammesse sporgenze massime di m.0.05 (davanzali, imbotti, profilature);

c - Dalla quota di m.3.00 a quella di m.4.50 su strade prive di marciapiede sono consentite solamente sporgenze di m0.05 come nel precedente comma b); sulle strade provviste di marciapiede, invece, sono ammesse sporgenze la cui verticale non superi il margine esterno del marciapiede stesso;

d - Nessuna limitazione - oltre quella indicata al punto a) del presente articolo - è imposta per gli elementi aggettanti su spazi privati, di pertinenza dello stesso edificio, ad eccezione di quanto prescritto nell'articolo seguente.

4 – Cortili e spazi interni

Sono da considerare spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/ 4 del loro perimetro. Essi sono classificati come segue:

a - Ampio cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere di almeno m.25.00;

b - Cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere compresa tra m. 10.00 e m.25.00 e la superficie del suo pavimento deve essere superiore ad 1/5 di quella delle pareti verticali che lo circondano;

c - Patio: esso è ammesso in edifici ad un solo piano -o all'ultimo piano di un edificio multipiano - con normali libere, davanti ad ogni apertura, superiore a m.4.50;

d - Chiostrina: la sua superficie minima deve essere superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, con normali libere, rispetto a queste, non inferiori a m.4.00.

5 - Sovrastrutture ed impianti accessori dell'edificio

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, antenne radiotelevisive) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

In tutti gli edifici le antenne radiotelevisive dovranno essere centralizzate in occasione dei lavori di

manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.

6 - Canali di gronda, pluviali

Le coperture debbono essere munite, verso il suolo pubblico, il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nelle pluviali e, attraverso queste, nella fognatura. Sono consentiti scarichi in giardini o cisterne.

È consentito installare le pluviali esternamente alle colonne o i pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Le acque defluenti da verande e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi. I muri di recinzione, dovranno aver copertura spiovente all'interno della relativa proprietà.

7 - Aperture dei sotterranei verso strada

Le aperture verso la strada dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente nelle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i porticati, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a livello dei pavimenti.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a portare i sovraccarichi previsti.

8 - Chioschi ed elementi di arredo

Nell'ambito delle zone di conservazione ambientale (centro storico, ecc.) o comunque delle aree comprese nell'ambito dei Piani di Recupero di cui alla L. 457/1978, è vietata l'installazione, l'ampliamento e la sostituzione di chioschi per rivendita di gelati, giornali, fiori, ecc. È vietato porre nelle vicinanze degli edifici di interesse storico-artistico elementi ingombranti come cassonetti, alberi di alto fusto di nuova piantumazione, insegne pubblicitarie, cabine telefoniche e simili.

9 - Illuminazioni di strade e passaggi privati

Le strade ed i passaggi privati aperti al pubblico transito dovranno essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà, secondo un progetto da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

A richiesta dei privati proprietari, il Responsabile del Servizio UTC potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale.

10 - Elementi di pregio

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi costruttivi di interesse storico-artistico o testimoniale.

11 - Mostre, insegne, tabelle pubblicitarie, cartelli, vetrine, tende, serrande, ecc.

Le insegne, le tabelle pubblicitarie, i cartelli, le vetrine, le tende, le serrande, i lampioni dovranno essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte e dovranno risultare non dissonanti con le linee e le finiture delle fronti.

12 - Mostre a muro

La sporgenza delle mostre a muro non deve essere maggiore di 12 cm, misurati dal vivo del muro a cui sono applicate; la loro installazione non sarà consentita quando ostino motivi formali o di circolazione.

13 - Tende e tendoni

Nelle strade e nelle piazze i tendoni devono rimanere aderenti e fissi alle relativa apertura se la larghezza della strada è inferiore a 5,00 m. Nelle strade di larghezza tra 5,00 m ed 8,00 m la sporgenza massima potrà essere di 0,75 m; se la strada è più larga di 8,00 m la sporgenza potrà raggiungere un decimo della larghezza, ma comunque non superiore a 1,50 m. I tendoni sporgenti del muro dovranno avere l'intelaiatura ed i congegni ad un'altezza dal suolo di almeno 4,50 m.

14 - Serrande a rotolo e cancelli estensibili

Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro, ad eccezione del coprirotolo, che in ogni caso non dovrà emergere per più di 20 cm.

15 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, senza alcun indennizzo, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti sugli spazi pubblici, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e precisamente:

- a) le indicazioni toponomastiche;
- b) i cartelli per le segnalazioni stradali;
- c) le piastrelle ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione, per la telefonia, per l'adduzione

idrica e fornitura di gas metano ;

- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e Telegrafi, telefoni, ecc.;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per conduttori elettrici, telefonici, fornitura gas metano

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli orologi elettrici i cartelli sopra indicati non dovranno essere sottratti alla pubblica vista. Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti e delle amministrazioni interessate.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso all'Amministrazione Comunale e alle altre amministrazioni interessate, che dovranno prescrivere entro 60 giorni i provvedimenti del caso.

16 - Prescrizione per gli enti ed i privati utenti del suolo pubblico od esercenti il diritto di applicazione sulle facciate degli edifici

Gli enti ed i privati che debbono collocare condutture nel sottosuolo o nel soprassuolo pubblico, nel richiedere il permesso all'Amministrazione Comunale, dovranno dimostrare che l'opera non provoca pregiudizio di alcun genere agli impianti esistenti o all'assetto ambientale delle vie e delle piazze interessate. Il Responsabile del Servizio UTC potrà richiedere la posa in opera di condutture interrate in luogo dei cavi aerei. Per le opere di cui sopra i privati sono tenuti a versare cauzione, a garanzia dell'integrale ripristino del suolo e dei manufatti interessati.

17 - Prescrizioni per l'eliminazione delle barriere urbane

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

18 – Numero civico dei fabbricati

L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi . Il numero civico deve essere collocato di fianco alla porta d'ingresso dell'edificio e di ogni altra apertura indipendente, a destra di chi la guarda, ad altezza variabile da ml. 2,00 a ml. 3,00 a seconda delle caratteristiche architettoniche delle aperture stesse.

Il proprietario dell'immobile è tenuto a conservare l'indicatore sempre nel posto ove è stato collocato, in modo facilmente visibile.

E' fatto obbligo al proprietario di richiedere il numero civico nel caso di modifiche al fabbricato che comportino la realizzazione di nuove aperture , pagandone la spesa .

L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né la legittimità del fabbricato.

19 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio

ART.160 Recinzioni

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

E' prescritto l'uso di siepi alte fino ad un massimo di mt. 2,00 dal ciglio stradale, con interposta struttura metallica, per motivi di compatibilità ambientale .

Ulteriori prescrizioni sono offerte dalla normativa degli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico comunale e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Responsabile del Servizio UTC può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, facendole eventualmente eseguire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

- tipologie ammissibili :

1) recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata , anche se parzialmente orate da aperture – ammesse solo al di fuori del centro urbano – che non possono superare ml.2,00

2) recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro , eventualmente intercalata da piastrini in muratura : fino a ml. 0,80 per la base in muratura e ml. 2,50 per il complesso della recinzione

3) recinzione in rete a maglia sciolta , con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm. 50 e altezza totale ml.2,50

4) recinzioni in legno , costituite da pali infissi nel terreno , senza tipo di fissaggio con malta , corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle svecchiature tra i montanti : altezza massima ml. 2,00

5) recinzioni in siepi vegetali con rete metallica: altezza massima ml.2,50m

Non sono consentite recinzioni costituite da elementi prefabbricati pieni e forati .

Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzione deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio .

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto della tipologia delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via.

La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Le recinzioni costituite da paletti di ferro o cemento e rete a maglia sciolta sono consentite solo negli orti urbani o nei resede individuali, e solo se schermate da siepi vegetali almeno di pari altezza.

ART.161

Antenne radiotelevisive

Sulla facciata degli stabili siti nei centri storici è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettono il decoro architettonico degli stessi.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, con decorosa soluzione architettonica.

ART.162

Tutela delle sponde dei corsi d'acqua

Nelle fasce di tutela lungo i corsi di acqua sono vietati gli usi di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada e l'uso di mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce lungo i corsi di acqua.

Fanno eccezione i mezzi necessari per le attività agricole, zootecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e pubblica utilità, per il raggiungimento di abitazioni e rustici, per i mezzi di soccorso ed assistenza, di vigilanza e di protezione civile.

Nelle fasce comprese entro 10 m lineari dal limite degli alvei di piena ordinaria e degli invasi, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo, sono vietati rimboschimenti a scopo produttivo, nonché opere di impermeabilizzazione del suolo. Eventuali deroghe saranno autorizzate dal Responsabile del Servizio UTC, sentito il parere del Responsabile del Procedimento .

Le infrastrutture lineari che interessano fasce di rispetto inedificate lungo i corsi d'acqua, anche se comprese nel territorio urbanizzato, dovranno, quando possibile, essere interrate.

TITOLO XVI GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART.163

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso che una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato puntellamento.

Il Responsabile del Servizio UTC, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine per il suo completamento.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate nell'intimazione ad eseguire i lavori, il Responsabile del Servizio UTC provvede, a cura e spese del proprietario inadempiente, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

1) Le opere assolutamente indispensabili all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità sono:

- transennamento delle aree su cui incombe pericolo grave e imminente per la pubblica e privata incolumità
- puntellature provvisorie degli elementi costruttivi pericolanti, interni o esterni ai corpi di fabbrica
- spicconature di intonaci, rimozione di elementi di facciata e di copertura pericolanti (cornicioni , ornate e aggetti dei balconi, davanzali, opere in ferro, insegne, mensole etc.)
- tompagnature di vani interni ed esterni
- ripristino della funzionalità idraulica degli impianti idrici e fognanti
- demolizione di muri e solai, in condizioni di imminente pericolo di crollo, la cui caduta rovinosa può provocare ulteriori danni e instabilità a costruzioni e manufatti adiacenti

2) Alle opere di ripristino dello stato dei luoghi , l'interessato procede con l'inoltro della D.I.A., secondo le modalità prescritte dal presente RUEC.

ART.164

Scavi

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

Gli scavi a cielo aperto per la raccolta di acqua devono essere realizzati ad una distanza dai confini non inferiore alla massima profondità dello scavo e comunque non inferiore a 5 m; nonché ad una distanza non inferiore a 5 m dalle strade. Inoltre va realizzata un'adeguata protezione per la sicurezza ed un'adeguata barriera onde evitare la libera visuale da spazi pubblici.

ART.165

Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

È vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato il sollevamento di polvere, adottando opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per l'intera estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. I materiali devono essere trasportati evitando ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC.

ART.166

Responsabilità degli esecutori di opere

Il Responsabile dei Lavori, il Coordinatore della Sicurezza per la progettazione e il coordinatore

per l'esecuzione. Il Committente, il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e il Costruttore, sotto la loro piena e differenziata responsabilità stabilita dalle leggi, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere, compreso il riferimento alle norme di cui al D.L.vo n.81 del 09/04/2008, alla L.n.46/90, e loro succ. mod. e int. E al D.P.R. 37/2008.

Il Responsabile del Servizio UTC può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 167

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponti, barriere e recinzioni posti a servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio UTC può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO XVII

REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DI FONTI DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

ART.168

Ambito di applicazione

Ai sensi dell'art.8, comma 6, Legge 22 febbraio 2001 n.36, sono stabilite le norme per il corretto insediamento urbanistico e territoriale delle fonti di emissioni elettromagnetiche e per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione a tali emissioni nel territorio comunale.

Inoltre, si intendono interamente qui riportate le disposizioni statali e regionali in materia di emissioni elettromagnetiche, in particolare la L.R.n.13/2001 e la L.R.n.14/2001, da rispettare in coordinamento con gli strumenti urbanistici.

Nei riguardi delle Forze armate e delle Forze di Polizia e dei Servizi di Sicurezza ed Emergenza Sanitaria, le presenti norme si applicano tenendo conto delle particolari esigenze del servizio espletato. Le Emissioni elettromagnetiche connesse con le attività dei suddetti apparati devono comunque essere valutate ai fini del rispetto dei limiti di cui ai successivi articoli.

Sono escluse dall'applicazione delle seguenti norme gli impianti ed apparecchi per impieghi diagnostici e terapeutici.

La procedure per il rilascio delle autorizzazioni alla realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni sono stabilite dal D.L.vo 4 settembre 2002, n.198.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni emanate a tutela dei beni ambientali e culturali, contenute nel D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

ART.169

Impianti fissi per l'emittenza radiotelevisiva

Le localizzazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva di potenza, al punto di emissione, maggiore di 7 Watt sono vietate negli ambiti classificati dal PRG come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e attrezzature pubbliche.

In ogni caso, i limiti massimi di esposizione da rispettare in tutto il territorio comunale sono quelli previsti dall'art.3 e dalla relativa Tabella 1 del D.M.10.9.1998 n.381 e succ. mod. ed int. .

Sono altresì vietate le localizzazioni dei suddetti impianti nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive, nelle aree protette e su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

ART.170

Impianti per telefonia mobile

Le localizzazioni di nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

La localizzazione di nuovi impianti in prossimità delle aree di cui sopra deve perseguire obiettivi di qualità che minimizzano l'esposizione ai campi elettromagnetici. In ogni caso, vanno rispettati i limiti massimi di esposizione richiamati nell'articolo precedente del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Nelle aree di cui al primo comma è altresì vietato lo stazionamento di impianti mobili per telefonia mobile.

ART.171

Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica

Gli elettrodotti, come definiti all'art. 2, lett. c, del D.P.C.M. 23.4.1992, con tensione uguale o superiore a 30.000 volt devono seguire i tracciati individuati ai sensi della L. 22 febbraio 2001 n.36 e successivi decreti attuativi e della L.R. n.13/2001, in coordinamento con gli strumenti urbanistici.

In generale vanno perseguiti obiettivi di tutela della salute pubblica e di prevenzione dei rischi in prossimità di aree urbane, asili, scuole, aree verdi attrezzate ed ospedali, nonché di uffici adibiti a permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore giornaliere.

In particolare, va rispettato il limite di induzione magnetica, misurata al ricettore, di 0,2 micro tesla in prossimità degli edifici e delle aree sopra indicate.

Tali obiettivi di qualità devono essere perseguiti sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

In ogni caso, nelle aree urbane gli elettrodotti sopra indicati devono correre in cavo sotterraneo.

La rete elettrica deve pervenire agli utenti (abitazioni unifamiliari, stabili) mediante cavo sotterraneo e successivamente penetrare all'interno delle abitazioni mediante cavo coibentato, comunque nel rispetto delle norme dettate dalla L.46/90 , del D.P.R. 37/2008 e D.L.vo 81/2008 .

Ai sensi dell'art.5 del citato D.P.C.M. 23.4.1992, le distanze tra le linee elettriche aeree esterne a 132 kV, 220 kV e 380 kV ed i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati sono, da ambo i lati, le seguenti:

- linee a 132 kV \geq 10 m.
- linee a 220 kV \geq 18 m.
- linee a 380 kV \geq 28 m.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16 gennaio 1991.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

TITOLO XVIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART.172

Adeguamento delle costruzioni

Gli edifici esistenti che non rispondono in tutto o in parte alle prescrizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, devono, in caso di opere di ristrutturazione e restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. E' fatta salva, in ogni caso, l'efficacia degli atti abilitativi già rilasciati conformemente alla previgente normativa urbanistica disciplinata dal P.R.G. , anche per opere non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sopra passaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia urgente ed indifferibile, in occasione di opere di ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART.173

Tolleranze costruttive

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abuso le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano il 2% % delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime tra fabbricati e dai confini.

ART.174

Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART.175

Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini previsti dall'atto autorizzativo.

ART.176

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle amministrazioni statali, il Responsabile del Servizio UTC ne informa le autorità ministeriali competenti, attraverso il relativo ufficio periferico.

ART.177

Entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio, comunque operante dopo l'esecutività della delibera di adozione del Consiglio Comunale con le limitazioni per il rispetto delle misure di salvaguardia, entra in vigore dopo la definitiva approvazione.

GLOSSARIO

Abuso edilizio

Variazione delle caratteristiche dell'immobile, eseguite in difformità o in assenza dei provvedimenti edilizi da parte degli uffici competenti. La presenza di abusi edilizi vieta il trasferimento dell'immobile.

Abbaino

Finestra ricavata nella falda del tetto, realizzata per permettere l'aerazione e l'illuminazione del locale in cui essa si apre, ma anche per dare accessibilità al tetto per la sua manutenzione. Sono consentiti:

- semicircolare, o ad occhio di bue, ottenuto per semplice sollevamento della falda del tetto;
- vero e proprio, realizzato mediante un avancorpo dotato di proprio tetto (a doppia o semplice falda).

Accessibilità, visitabilità, adattabilità (dal D.M. 14/6/89 n° 236).

- Accessibilità: possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia

- Visitabilità: possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione.

- Adattabilità: la possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

Aerazione naturale diretta.

E' aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

Aerazione attivata.

E' aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

Aerazione di tipo indiretto.

E' aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

Altezza interna dei locali.

E' la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

Ambiente urbano.

E' l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

Ampliamento

Insieme di lavori con lo scopo di aumentare le superfici e/o il volume di un edificio.

Androne

Atrio di ingresso di un edificio, in genere ad uso comune.

Appalto

Contratto comprendente le prestazioni di mano d'opera e/o la fornitura di materiali per produrre un bene o assicurare un servizio.

Arredo urbano.

1. Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

1.1. distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;

1.2. cartellonistica murale o a struttura autoportante;

1.3. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

1.4. aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi, pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;

1.5. cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;

1.6. aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita,

percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;

1.7. impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;

1.8. orti urbani attrezzati;

1.9. attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);

1.10. aree specializzati per cani ;

1.11. monumenti ed edicole funerarie.

Atto notorio

Atto ricevuto da pubblico ufficiale nel quale vengono verbalizzate deposizioni o asserzioni giurate.

Autocertificazione

Dichiarazione sostitutiva di documentazione pubblica, controfirmata dal dichiarante che allega fotocopia di un documento di identità per il riconoscimento della firma.

Bene immobile

È bene immobile il suolo, gli edifici e le costruzioni edili, le sorgenti, i corsi d'acqua, tutto ciò che è artificialmente o naturalmente incorporato al suolo (per esempio, condotta idrica o albero).

Barriere architettoniche (D.M. 14/06/1989 n° 236)

Per barriere architettoniche si intendono: a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea; b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti; c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi

Bow-window (italianizzato in bovindo)

Parte di ambiente che sporge all'esterno della facciata di un edificio, come un terrazzino chiuso da pareti (vetrate e non) e solaio di copertura.

Capitolato Generale di Appalto

È il documento che contiene la disciplina regolamentare dei rapporti tra le amministrazioni aggiudicatrici e i soggetti affidatari di lavori pubblici. Le disposizioni in esso contenute devono essere espressamente richiamate nel contratto di appalto.

Capitolato Speciale di Appalto

È il documento che contiene la descrizione delle lavorazioni e la specificazione delle prescrizioni tecniche da osservare in un appalto pubblico.

Carico urbanistico

Volume o quantità di edifici costruiti o costruibili su una determinata parte di territorio.

Caditoia

Apertura fatta ai margini delle strade per consentire il deflusso, nelle fogne, delle acque meteoriche. È generalmente posta alla base dei cordoni del marciapiede.

Casa rurale

Abitazione di lavoratore agricolo con relative pertinenze necessarie per la coltivazione dei fondi. È considerata parte dei fondi ai sensi della determinazione dei principali tributi che la riguardano.

Categoria catastale Gli edifici sono suddivisi in alcune grandi tipologie, a seconda del loro utilizzo e cioè:

- A (Unità immobiliari per uso abitazione o assimilabili);
- B (Unità immobiliari per uso di alloggio collettivo);
- C (destinazione ordinaria commerciale e varia);
- D (Immobili a destinazione speciale);
- E (Immobili a destinazione particolare).

Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche di pregio e di utilizzo dei vari tipi di immobile. Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con consistente oscillazione di valori.

Cavedio.

Spazio scoperto, delimitato da pareti interne, destinato alla ventilazione ed illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Cavedio tecnico.

Spazio destinato al passaggio dei condotti tecnici verticali, senza possibilità di aperture di luci e vedute per i locali del fabbricato.

Classe catastale

Suddivisione numerica interna alla categoria catastale. Rappresenta, all'interno di uno stesso tipo di immobile, un differente livello qualitativo. Tanto più il numero è basso (per esempio, 1), tanto più la classe è di pregio minore.

Certificato di destinazione d'uso

Certificato rilasciato dal Comune che attesta la destinazione d'uso di un immobile o sua parte.

Committente

Chi affida all'appaltatore l'incarico di effettuare opere edilizie o di gestione degli impianti.

Comodato

Concessione a titolo gratuito dell'uso di un bene. In campo immobiliare si applica in genere quando si vuole ufficializzare che una casa di proprietà viene abitata da un familiare, ottenendo in questo modo vantaggi fiscali su Irpef e Ici. Ci sono due differenze fondamentali con la locazione: 1) la gratuità del contratto; 2) la durata, che può essere interrotta non appena il legittimo proprietario intenda utilizzare per sé l'immobile. È prevista la possibilità che il comodatario paghi le spese vive.

Comproprietà

Proprietà indivisa di un bene tra due o più soggetti legittimati.

Cortile

La porzione di area scoperta compresa fra i corpi di fabbrica di un edificio.

Decoro dell'edificio

Armonia architettonica dell'aspetto esterno dell'edificio, che è considerato bene tutelabile nei rapporti di condominio.

Destinazione d'uso.

La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o a una o più porzioni dello stesso.

Dichiarazione di pubblica utilità

Atto che costituisce il presupposto per l'espropriazione di beni privati necessari alla realizzazione di un progetto pubblico. Talvolta, la dichiarazione di pubblica utilità è automatica, con l'approvazione del progetto dell'opera pubblica: tale automatismo è previsto espressamente da leggi speciali in relazione a determinate opere.

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (D.P.R. 28 Dicembre 2000, n° 445, art. 47). L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle seguenti modalità:

- Le istanze e le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà da produrre agli organi della amministrazione pubblica o ai gestori o esercenti di pubblici servizi sono sottoscritte dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore. La copia fotostatica del documento è inserita nel fascicolo. Le istanze e la copia fotostatica del documento di identità possono essere inviate per via telematica; nei procedimenti di aggiudicazione di contratti pubblici, detta facoltà è consentita nei limiti stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 15, comma 2 della legge 15 marzo 1997, n.59. La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.

Disimpegno

Piccolo locale con la funzione principale di dare accesso ad altri locali.

Facciata o prospetto

Struttura o lato (facciata) di un edificio volta verso l'esterno.

Foglio di mappa

Rappresentazione grafica di porzione di territorio ai fini catastali, dove sono inserite le forme geometriche delle particene catastali, indicando per ciascuna il numero di riferimento, detto mappale.

Impianti tecnologici (art. 1, Legge 46/90 e succ. mod. e integr. e D.P.R. 37/2008)

Si definiscono impianti tecnologici:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonche' quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;

e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;

f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

g) gli impianti di protezione antincendio.

Interventi relativi ad aree scoperte.

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Interventi per manufatti provvisori.

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie.

Loggia

Per loggia si intende uno spazio coperto, prospettante direttamente all'esterno delimitato da pilastri o colonne aperto su uno o più lati.

Fronte della costruzione.

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccatto e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Illuminazione naturale diretta.

E' illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate.

Illuminazione naturale indiretta.

E' l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale.

E' l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.

Lastrico solare

E' il termine giuridico con cui si identificano i terrazzi che fanno da tetto a un edificio

Locali seminterrati e sotterranei.

Seminterrato è il locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto il piano del marciapiede stradale. Sotterraneo è il locale la cui quota di estradosso del solaio di copertura sia inferiore od uguale a quella del piano di sistemazione esterna del fabbricato.

Locali sottotetto.

Sono i locali posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso.

Locali tecnici.

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnologici quali: impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazioni ecc. al servizio degli occupanti l'immobile.

Locali accessori.

Sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza quali (ripostigli, lavanderie, guardaroba).

Misure di salvaguardia

Norme in pendenza dell'approvazione di strumenti urbanistici generali, introdotte dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902, a fini di tutela del territorio. Consistono nel non autorizzare opere in contrasto con lo strumento urbanistico adottato dall'amministrazione comunale ma non ancora approvato dalla Regione.

Nuda proprietà

Diritto di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Partita catastale

E' il documento in cui sono essere elencate in Catasto tutte le unità immobiliari possedute dalla stessa "ditta catastale" (cittadino, società, eccetera).

Particella catastale

Unità immobiliare nella rappresentazione dei fogli catastali che appartiene a una stessa "ditta catastale".

Pertinenza

Per nozione generale, la pertinenza è un bene strumentale che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posto in un durevole rapporto di subordinazione con altro (principale)

preesistente, per renderne più agevole e funzionale l'uso, in modo tale che l'uno sia posto a servizio durevole o ad ornamento dell'altro (cfr. art. 817 cod. civ.).

Piano di spiccato.

E' il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Pensilina

Si definisce pensilina, una struttura a sbalzo sporgente da un edificio, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di chiusure laterali.

Planimetria

Rappresentazione grafica in pianta di terreni o fabbricati ridotti in scala opportuna.

Quota di spiccato.

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è data dalla sistemazione del terreno.

Requisiti di abitabilità.

Sono requisiti di abitabilità:

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali,
- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).

Riscontro d'aria.

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo.

Sagoma

Si intende per sagoma il "contorno" che viene ad assumere l'edificio e che perciò comprende ogni e qualsiasi suo punto esterno, e non solamente le superfici verticali con particolari requisiti di continuità, quali le pareti chiuse.

La presente definizione non trova applicazione nelle zone soggette ai vincoli paesaggistici di cui al D. Lvo n° 490/99 e ss.mm.ii. e in tutte quelle zone dove gli strumenti urbanistici e le norme specifiche lo escludono. L'applicazione della presente definizione è in ogni caso inapplicabile quando l'intervento realizzato non è in qualche modo conforme con le previsioni del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.

Soffitto

La parte che fa cielo ad un ambiente.

Soffitta

Si chiama la parte inferiore del gocciolatoio dell'architrave e anche quella dell'arco volto (intradosso). Anche lo spazio del sottotetto detto solaio.

Soglia

Parte inferiore della porta che comprende tutta la larghezza dell'apertura.

Solaio

L'insieme di materiali che formano l'ossatura di un pavimento. Il solaio nella parte inferiore si chiama soffitta e in quella superiore pavimento.

Spazi di abitazione.

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

Spazi di servizio.

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

Spazio di cottura.

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Superficie utile dell'alloggio.

E' la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

Superficie non residenziale.

E' la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;

- c) androni di ingresso e porticati;
- d) logge e balconi.

Superficie minima utile degli spazi di abitazione.

E' la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

Superficie minima utile dell'alloggio.

E' la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

Superficie coperta e rapporto di copertura.

La Superficie coperta (S.c. espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili. Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti:

- superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 10% la superficie corrispondente

alla media delle superfici.

Sono esclusi dalla superficie coperta tutti gli elementi che non costituiscono superficie utile lorda.

Superficie occupata.

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli e rampe carrabili, parcheggi in superficie, percorsi pedonali consolidati.

Superficie filtrante.

E' la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento - del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali simili che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo. Negli insediamenti industriali la pavimentazione realizzata tramite la posa di piastrelle autobloccanti è considerata superficie filtrante.

Tettoia

La tettoia è una struttura sorretta da pilastri, isolata o adiacente a fabbricati come pertinenza, copre uno spazio esterno ed è priva di tamponature laterali. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.

Tipologia.

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. Il mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

Usufrutto

Diritto di godere (e non disporre) delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Variazione d'uso.

E' variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.

Veranda

Si definisce veranda una loggia, un portico o un balcone chiuso da vetrate tenute da una struttura leggera in ferro o in alluminio. La realizzazione di verande comporta la richiesta di Permesso di Costruire edilizia in quanto si configura con essa, la conformazione di un volume ed un aumento della superficie utile abitabile.

Vincolo urbanistico

Limitazione alle normali possibilità di edificare, ristrutturare o dare un determinato uso ad un immobile.